

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכניות מתאר מספר 2008006
תאריך הישיבה: יום שני, י' אדר ב' תשסח, 17/3/2008
אולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עילית**

1106-2008

← חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
שפרבר עירית	נציגת שר התחבורה	חברת ועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
עבדאללה מוקרי	נציג רשות העתיקות	
לילי בנסקי	נציגת שר הבריאות	
דרום יוחנן	נציג החברה להגנת הטבע	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה

← חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

← נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
מר יצחק פרסמן	מהנדס ועדה מקומית גליל תחתון	
עו"ד דני זאבי	נציג היזמים ובעלי הקרקע	
דאוד סעיד	עורך התכנית	

← קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.
הישיבה נקבעה לשעה: 09:00, והחלה בשעה: _____:

← סדר היום - סדר היום נקבע בהתאם לכותרות נושאי הדיון המפורטות בהמשך:

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון

1. נושא: תוכנית - ג/ 17432 : קביעת הנחיות בינוי, שינוי מאזור חקלאי לאזור
נופש ותיירות - אילניה
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
שפרבר עירית	נציגת שר התחבורה	חברת ועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
עבדאללה מוקרי	נציג רשות העתיקות	
לילי בנסקי	נציגת שר הבריאות	
דרום יוחנן	נציג החברה להגנת הטבע	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
מר יצחק פרסמן	מהנדס ועדה מקומית גליל תחתון	
עו"ד דני זאבי	נציג היזמים ובעלי הקרקע	
דאוד סעיד	עורך התכנית	
עופר ברנדס	יזם	

מהלך הדיון:

דאוד :
התכנית שלנו משנה יעוד משטח חקלאי לתיירות המשמש לצימרים בריכת שחיה ופרגולה שטח הוא 4000 מ"ר בעתיד לא יעלה על 19% משטח החלקה, התכנית תואמת את תמ"א 35. אנו שומרים על הנוף ושומרים על אווירה של כפר.

עופר :
כל הנושא הוא אזור כפרי שמשתלב עם הטבע

אלכס :
איך אני יכול לראות שמשתלב על הטבע שהדבר באמת נכון, מי הכין את התכנית לפי תמ"א 35 הועדה צריכה להיות משוכנעת היא צריכה לשכנע את חברי הועדה, חתכים מה בנוי לידה לפי המסמכים אני לא רואה שום דבר

דאוד :
תכנית הבינוי לא קוראת חתכים

אלכס :
מה בנוי שם ליד

עופר :
לול נטוש

אלכס :
המסמכים שאנו צריכים לא סתם אמר המחוקק שצריך להתאים מסמך סביבתי,
גם משרדים אחרים כמו משרד החקלאות
לי קשה היום לנחש חסר לי הרבה מאד חומר

דאוד :
אנו נכין את זה עם פרספקטיבה

אלכס :
החומר חייב להיות פה לשם שכנוע
ועדה מקומית מה בדקתם

יצחק :
נמצא ביישוב הקיים

אלכס :
הדבר הזה צריך להיות על הלוח, צריך להביא מסמכים שיש להם כח שכנוע,
מילולית זה טוב

יצחק :
ועדה מקומית המליצה

אלכס :
מה הנימוקים שהמליצה הועדה, היא צריכה להיות מנומקת, האם השימוש הזה
קיים

יצחק :
לא קיים

אלכס :
היום אנו במצב מוזר שאין לנו תכנית מתאר, אילניה אין לה תכניות מתאר, על
סמך מה קיבלתם את ההחלטה, חוץ מזה שאני מוגבל בישוב כפרי סה"כ 125
יחידות אירוח

בתכנית מתאר יש תכנית

תכנית ישנה שאין לה שום בסיס
יצחק

היא משמשת כתכנית אב לאילניה, השטח הזה הוא כשטח נחלות חקלאיות
שנמצאים בצפון מזרח, היא הופקדה ולא אושרה, תכנית שמדברים לא הופקדה, יש

כאן תכנית אב עם נחלות, זאת נחלה כמו במושבים, זאת אחת התכניות שמאושרות בתוקף באילניה, בתכנית אב עם ראש הנחלות בכל נחלה מאושרות אצלנו 140 יחידות צימרים עפ"י תכנית צימרים בגליל תחתון, לא בדקתי במדוייק כמה צימרים אושרו באילניה

אלכס
זו קרקע פרטית?

אלכס
מה גבולות חלקה רשומה
עו"ד דני
שטח החלקה בערך 7 דונם ושטח התכנית 4 דונם

אלכס
מישהו כבר חילק את זה (מראה במפה) לא יודע איזה חלקות במשחק הזה,
התייחסתם לאיחוד וחלוקה שואל את יצחק ודאוד.
אני מתכנן על משהו ואני עדיין לא יודע מי בעלי הקרקע

עופר
זה שטח שכבר בנו והמינהל אישר לבנייה

אלכס
יש נסחי טאבו שצריך לבדוק איחוד וחלוקה, מה סוג התכנית איחוד וחלוקה בלי או
עם הסכמה יש או אין איזון. שאנו קולטים תכנית קולטים במה שרשום.
שומעים את ההתייחסות ונכנסים לדיון

עו"ד דני
אנו סבורים שהדיון מוקדם עדיין חלק מהמסכמים והפרטים לא נמצא בוועדה
המצב קשה גם ככה בגלל העדר תכנית מתאר באילניה, נדרשת התייחסות לאיחוד
וחלוקה עם החלקה שהתכנית גובלת בה צריך לקיים דיון נוסף ואני חושב שצריך
לקבוע פגישה נוספת
נשקול במידה וההשלמה הנדרשת תהיה סבירה ושלא ימשוך יותר זמן.

החלטה
הפיתוח המוצע בתכנית שבנדון חל על שטחים המוגדרים בתמ"א 35 בעלי רגישות
נופית סביבתית גבוהה בתוך מרקם שמור ומשולב.
בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצי תכניות מסוג זה חייבות לכלול את נספח נופי
סביבתי שעל בסיסו יכולה הועדה לתכנון בניה לבחון את הפיתוח המוצע והשלכתו
על סביבה הקיימת.
בנוסף לאמור לעיל התכנית שבנדון כוללת איחוד וחלוקה הדבר שגם מחייב
השלמת מסמכי התכנית.
לאור האמור לעיל סבורה הועדה שהתכנית לא ניתנת לניתוח מקצועי סביבתי
ומשפטי הנדרש ומחליטה על דחייתה.
במידה ובכוונת היזם להמשיך טיפול בתכנון המוצע לפניו פתוחה דרך להשלים את
מסמכי התכנית ולהתחיל טיפול הנדרש בחוק.

מרחב תכנון מקומי - גולן

2. נושא: תוכנית - ג/ 16950 : מסחר תעסוקה ומלונאות - קדמת צבי
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

← חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
שפרבר עירית	נציגת שר התחבורה	חברת ועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
עבדאללה מוקרי	נציג רשות העתיקות	
לילי בנסקי	נציגת שר הבריאות	
דרום יוחנן	נציג החברה להגנת הטבע	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי	חברת ועדה
	ישראל	

← חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה

← נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
אבי שוהם	נציג ועדה מקומית גולן	
אסף קדם	יזם התכנית	
יצחק ויצמן	מלווה הפרוייקט	
רני רותי	אדריכלית נוף	
מוניקה גלייט	עורכת התכנית	

מהלך הדיון

אלכס

הקרקע בשלמותה בבעלות המדינה

מוניקה

זה תכנית מפורטת לחוות יין משפחתית, המיקום יש פה קידמת צבי התבא של קידמת צבי זה הקו הכחול, התכנית של קידמת צבי בעצם אנו מדברים על חוות יין משטח מבונה 9.5 דונם וחלקאי 60 דונם שחמישה דונם צמודים והיתר במרחק של 150 מ' באזור בין האזור המבונה לכביש יש אזור אקליפטוסים דרומה יש שטח מרעה עם צפיה לכנרת מזרחה נמצא הנהרן,

אלכס

מה שרואים מצב קיים יש עוד 4 שורות של מגורים

יוחנן

לא החלטנו כי לא הייתה תכנית

מוניקה

החווה בנויה לפי חוות יין של רמת הגולן החווה מצוידת בתכנית אב של רמת הגולן כל השטח יהיה 2000 מ"ר ו-250 מ"ר שטח אירות, כולל סככות לבניה 1500 מ"ר ו-500 מ"ר לחקלאי.

בתוך השטח יש מבנה סורי המבנה הוא בעצם מרכז מבקרים, פה יש ייצור זיקוק מסעדה מרתף משרדים מעבדה, מסביב לכל הבינוי יש כרמים יש הגבלה עד 30,000 בקבוקים

יצחק

התחשיב הוא 1000 בקבוקים לדונם.

אלכס

זה פחות או יותר זכויות שאישרנו שם היה מדיניות לקבץ את זה לחווה של חוות

אבי

הכרמים קיימים וזה היתרון של החווה

אלכס

אתה תצטרך להעביר פה תשתיות

אבי

בתפיסה כללית של רמת הגולן לא ראית מקבצים, היה רק אחד התכנית פורסת מקבץ של חוות

אלכס

שמדובר על פיתוח אינטנסיבי שלא יהיה פה אחד ושם אחד, אם אפשר לצרף אותם

אבי

אין ספק שהחווה בודדת יש יתרון שצריך להוסיף ולאחר במקרה שלנו אין יתרון זה לא חקלאים פרטיים שיוכלו לבוא ולקבל אותם לעיבוד והכשרה, אפשר לבדוק אם קיים פוטנציאל,

נכון לרגע זה יש מקום מאוחר בסמוך לתשתיות מים ביוב זה דברים שאנו בוחנים אותם והם קיימים בשטח. הייקב הזה יש לו שם והוא מייצר קיים בסמוך לקדמת צבי הוא יצרן בעל שם מה שנותר כרגע למצוא את משכנו,

אלכס

אתם סיירתם בשטח שואל את יוחנן

אבי

הדבר צריך לקבל את הפרוגרמה, אנו מדברים על מרכז מבקרים ראוי על מסעדה ראויה, וטעימות.

מיכל

בתכנית אב לתיירות יש גם משהו כזה

אבי

כן, יש לנו פה את הנספח של תכנית אב לתיירות הוא גם מופיע שם, יש לנו את העותק היותר גדול

מיכל

כמה צימרים יש פה
אבי
זה לא צימרים זה מלונית

אסף
למה לעבור משם אני ידבר על ענף היין ולא על התכנון הוא בפיתוח בחמש שנים
האחרונות מייצר לחול להונג קונג והולנד, אלה מקומות שתופסים דינמיקה
והמטרה של כל הפיתוח היא עניינית יש לנו המון מבקרים מחו"ל שבאים ורואים
וזה ימשיך להתפתח ברמת הגולן
עבדאללה
רוב התכנית נמצאת בעתיקות
מוניקה
רק חלק לא רוב התכנית
אלכס
לא מטילים על יזם לעשות חפירות לממן חפירות ולפתח את האתר הזה כחלק
מאטרקציה

אסף
רוב העתיקות הם בכפר למעלה
אלכס
יש פה יזם שאם נאסוף את העתיקות למבקרים יכול להיות דבר שיתמוך, אחד
המטרות להראות עתיקות.
עתיקות אצלנו זה לפני 1700 שאלתי אם יש פה אתר שאתם מזהים אז למה לא
לחשוף משהו שזה אתר למבקרים לא רק שותים יין גם מרכיב תרבותי על
התיישבות בא"י
מוניקה
זה אנשים שמטיילים בעתיקות ובטבע
אלכס
בהסכם אישור רשות העתיקות
יצחק
סדר עדיפות רשות העתיקות לא רואה באתר כדבר שיש לפתחו

לילי
המקום הזה שזה מלונית ומרכז מבקרים בדרום קצה לביוב לא לשביעות רצוננו יש
תוספת ניכרת
אני מדברת על שפכים סניטריים
מוניקה
ביקב יש הרבה פסולת
לילי
אני מסבירה לך שאסור דברים כאלה צריכים לעשות רק באישור משרד הבריאות

אסף
אני מדבר על המקום החדש, יש הפרדת שפכים, יש הסכם מסודר עם חברה כל
הייקבים היום באישור משרד הבריאות לשפכים
לילי
אם אני נותנת את האישורים באזור הצפון אולי מזרימה לאיזה שהוא ואדי בפינה

אבי

כל אתר בניה מועבר לוועדה רואים את התכניות שיש בה הפרדה וזה הפתרון יש
בגולן למעלה מעשרה יקבים יש הסדר להפרדה התשתיתים הם בתקופה קצרה מאד
בתקופת קליטת הענבים ושטיפות מעת לעת יש לנו אינטרס לשמור
לילי
ז"א שיש לכם תשובה וזה נבדק

אבי
יש לה נספח, אין בעיה נופי

אלכס
אני מדבר על ביוב לא על נושא הנופי
בהתאם להוראות תמ"מ 2 כל תכנית מסוג זה חייבת לתת תשובה לנושא טיפול
בשפכים.

יצחק
יש גם מחנה ממול שלא קיים

אלכס
נכנס לדיון פנימי, יש שאלות?

דיון פנימי:

אלכס
הלשכה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים:

יוחנן
התכנית היתה בועדת משנה נוף הגליל, להתאים אותה שתהיה ערוכה בהתאם
לתנאים יצאנו לסייר בגולן ואמרנו שלא צריך לבנות שם, זה היה הדבר הראשון אך
לא החלטנו כי לא היתה תכנית. אז למה עובדים ויוצאים לסיורים

אלכס
לא יודע איפה סיירת, אני מכיר וקיבלתי תמונות אין לי פה החלטה, ב-2.9.07
התכנית התקבלה על ידינו הזמנה היתה לוועדת משנה תכנית מתאר, היתה החלטה
בהסכמת היזם התכנית יורדת מסדר היום וזה על מנת לבדוק שנית.

יוחנן
איך הגענו לשם

אלכס
אני לא יודע איך הגעת זה מה שיש לי בתיק.

יוחנן
זו הועדה שצריכה לדון במקום הזה, בטח שהיינו במקום הזה
אלכס
מי עוד היה איתך
יוחנן
קבלי, מאיר כפיר, אני אומר לך שהועדה היתה באתר העתיקות בדרום הגולן באום
אלקנתיר
היינו גם במקום הזה לא היה תכנית ולא היינו צריכים להחליט.

אלכס
ועדת נוף הגליל דנה בתכנית.

רומן
פה לא היית

יוחנן
אומר לרומן שהוא היה

אלכס
יוחנן לא יודע איפה הסתובבת, התכנית הוכנה

יוחנן

מיכל
רוצה לשאול שאלה (את אלכס) כל פעם מקבלים של רמת הגולן כל מיני תיירות אני
באה להבין מה עומד מאחרי זה כל הקודם זוכה

אלכס
שאלה טובה מצויינת, אישרנו ביום חמישי שעבר תכנית אב ומה שגינין אומרת שכן,
זה אחד מתחמים לפיתוח למרות שמועצה אזורית אמרה שזה לא צריך להיות
בתוכה והכנסנו בכח, בהחלטתנו אמרנו להכניס את זה.

יוחנן
אתה לא יודע מה בפנים ומה בחוץ, אני ישיג לך את הפרוטוקול של התכנית הזו
(אומר לאלכס)

אלכס
אתה יודע שאין לך תשריטים מעודכנים.

יוחנן
למה נושאים עוברים מנוף הגליל למתאר, אין לי ויכוח עם משהו שכתוב אני אומר
שהיינו שם

בני יעקובי
מאיר כפיר טוען שהוא לא היה בסיור הזה

יוחנן
הטענה שלי שהפרוייקטים האלה הם פרוייקטים לא צמודי דופן
אלכס
אין פה דרישה עפ"י תמ"א 35, יש שטח חקלאי זה בדוק, היתה פה תכנית אחרת של
הקמת כפר נופש עם נגישות יתרה, לזה אמרנו לא זו תכנית אחרת שנסגרה, דיברנו
פה יש 11 יחידות דיור במקום 120 יחידות נופש
עירית
מלונית אני לא רואה סיבה שיהיה מחוץ ליישוב

אלכס

אני רוצה להסביר את זה היתה תכנית כוללת שדיברה על חוות יין להרים את ענף היקב לשטחי הגליל והגולן בזמנו המדינה היתה אחת מייצרני היין כשמשרד החקלאות הכין עם משרד התיירות לא זוכר מי היה מעורב ראו שענין היקב יש פאן תיירותי ומרכז מבקרים החלטה היתה פה על מנת לחזק את הענין החקלאי הנושא נדון בועדת נוף הגליל, זה שאישרנו את חוות היין גם שם היו שרותי לינה למבקרים.

אני לא מדבר על משהו קיים זה תכניות שאישרנו לפני חצי שנה ועדיין לא קיבלו תוקף, דרשנו מהיזם להתאים להחלטה הקודמת שזה המינוח מה שצריך להיות בחוות יין יוחנן

בתכנית אב היתה רק חוות יין אחת, לי לא זכור החלטה כזו – אומר לאלכס, אני הייתי בועדת היגוי שלא דנה בכלל על התכנית הזו, יש 13 חוות יין אתה הכנסת הכל לתכנית מתאר זה לא הוגן מה שאתה עושה – פונה לאלכס יש תכנית אב אתה בודק עפ"י התכניות, אתה אומר משהו שלא זכור לי

אלכס

אתה נגד התכנית הזו – פונה ליוחנן

יוחנן

אני בעד זה שנדע לפני מה אנו הולכים

עירית

יקב צריך לינה, ביקרתי ביקבים ולא היה לינה לאף אחד, לינה זה לא דבר שצריך להיות מצורף לזה לינה לא שיהיה צמוד לקידמת צבי

עידית

קידמת צבי לא רוצה

אלכס

ביקרתי גם ביקב כזה ובתוך המסעדה בקומה שניה או שלישית יש אפשרות ללינה

מיכל

האירוח הוא לא קומה שניה או שלישית תראה כמה שטח

אלכס

כפר נופש כ-120 יחידות פי עשר שצורך את השטח הזה, בכפר נופש אני יצטרך לתת שרותים נלווים, יש לי מסעדה, מסעדה שעובדת בהקפים ותפקוד חבל שדורון לא נמצא, אני רוצה להגיד דבר אחד, מי שחסר פה דורון

יוחנן

הביא מסמך מ-17.10 היה סיור בשטח (מקריא מהמסמך), זה האתר נהרן זה נדון פעמיים גם במסגרת מצפים ומצפורים

אלכס

זה לא מצפים ומצפורים

יוחנן

כן זה חלק שייך לתכנית

מיכל

לא הייתי בדיון הקודם ואין פה רצף

אלכס

התכנית של חוות יין נתמכת , זו התכנית אני מבקש כרגע להתייחס לתכנית זו

יוחנן

בחוות היין בנתור התקיים דיון מקצועי ודווקא שם בגלל צמידות הדופן הסכמנו
לאשר 4 חוות יין הערנו הערות וצמצמנו ל-3

רומן

לא הייתי כאן, לא סיירנו פה

יוחנן

מראה לרומן את מסלול הסיור
זה שאין מסמך ערוך לתכנית האב לא מאפשר צורה עקבית, אפילו את נתור הם לא
כללו, אני שאתה יודע שהשתתפי בדיונים סמוך על הזכרון שלי שאני לא זוכר
החלטה (פונה לאלכס)

אלכס (פונה ליוחנן)

אמרת שאתר זה הוא כקילומטר וחצי
מה שהבנתי שאתה מתנגד, אני רוצה שתדברו ואני ממליץ

יוחנן

לא צמוד דופן לא צריך להיות כאן לא מלונית ולא יקב ואז אפשר לעשות מה
שהזכרת בזמנו חוות ואני ממליץ לדחות את התכנית

אלכס

בגלל שזה לא צמוד דופן

עירית

מתקשה לקיים דיון ולהחליט במצב כזה שכל פעם מביאים לנו את האינפורמציה
בצורה לא מסודרת ובוויכוח, שמעתי מצפים בחוות הגליל וכאן יש לנו חוות יין
אתה לא יודע להצביע על המתחם ומה ההגדרות שלו. לגבי מלונית זה לא המקום
לגבי חוות יין אני לא אומרת שלא כי כאן
לאותו סוג פעילויות כל פעם זה בועדה אחרת.

אלכס

לא היית בנוף הגליל, התכנית הזו היתה משובצת בספטמבר 2007 הועדה דנה
בתכנית מתאר,

עירית

קשה לי להמליץ אני לא מרגישה שיש לי תכנית כוללת, ממליצה לדחות את הדיון
ולראות את התמונה הכוללת.

עידית

בניגוד לעירית חושבת שאם מקימים יקב אין מניעה לאירוח ואני חושבת שכן ואין
התנגדות
מיכל

בגלל חוסר נסיוני יש הרגשה שמנסים לסדר אותי ואני רוצה כמו עירית דיון כולל
בנפרד תיירות בנפרד יישובים, כל פעם מביאים אחרת, יכול להיות שזה בעיה שלי
אני לא רואה את התמונה הכללית

אלכס

בתממ 2 תיקון 3 שחלה רק על רמת הגולן האתר רשום כאתר ארכיאולוגי מוצע
לפיתוח שואלים אותי מה זה אתר ארכיאולוגי מוצע לפיתוח לא לב ליבו של
שטחים, צריך לבדוק את אופי הפיתוח שבמסגרתה יש ראייה כוללת אני לוקח שטח
שמותר פיתוח יכולתי להגיד מה הוא אתר ארכיאולוגי ומה אופי הפיתוח אם היום
בהתאם לתכניות מאושרת לשטח נותנות לנו תמונה כוללת שקובעת ששטח הזה
אושר לפיתוח אי אפשר פה לדבר, אומר לעירית צודקת זה לא שטח ראוי לפיתוח
זה שטח שאושר לפיתוח, אפשר למצוא את הענין יש פה הצעה לפיתוח לא אמרת
סתם שצריך להיות אתר ארכיאולוגי יחד אופי פה שיש פיתוח חקלאי יש פה
כרמים, אתר מבקרים אין אתר ארכיאולוגי בלי אתר לפיתוח, לכל עירית אומרת
שאולי אין פה צורך ללינה, יש לי תכנית מחוזית עד זה יוחנן לא רצה שאני יברר
ולא צריך להיות מבולבלים לב ליבו של שטחים פתוחים.

יוחנן

זה ששטח שאושר לפיתוח זה לא אומר שהוא לא שטח פתוח

מיכל

אני לא רואה מקום ללינה נוספת

בני

אני בכובע של מיכל לגבי התיירות אני חושב שאם מאשרים שם יקב התיירות לא
משנה ומעלה הרבה אפשר לשלב יחד, לגבי היקב אני בעד בעצם אני בעד התכנית

אלכס

אני לא חושב שזה יפריע יהיו מבקרים ומכוניות, אנו רוצים לשמור על שטחים
פתוחים ולא לפזר ברגע שיש פיתוח באופי כפרי לא רואה אם אני יכול לחזק שהדבר
הכלכלי יצמח, אני מנסה לראות את הבעד ונגד אני מוחק את הסיפור הזה (מראה
במפה) אופי המבנים האלה הקיימים בתוך החורשה שמהווה את המגע בשטחים
פתוחים, הייתי צריך לראות מעבר אני רוצה להסביר את עמדתי
עירית
כפר נופש אם היו באים עם רק חמישים היית מאשר

אלכס

לא, אני מסביר למה אם זה כפר נופש אני צריך לראות למה אני בתוך שטח פתוח,
הגושים הקטנים מעבירים את המעבר מתוך השטחים הפתוחים, זה שימוש שיכול
לתמוך בשינוי רצוי
עירית
לינה, יש עוד ישוב ליד

החלטה :

לאחר הצבעה בעד הצעת לשכת התכנון היו שני קולות : נציג ממ"י ויו"ר הועדה.
שני קולות : נציגת שר התחבורה ונציגת שר להגנת הסביבה ביקשו לתקן את
ההצעה כך ששימוש באיכסון תיירותי לא יכלל במסגרת התכנית.
יו"ר השתמש בזכותו להפעיל קול נוסף ועם כך התקבלה הצעת לשכת התכנון
המפורטת להלן :

התכנית שלפנינו מציעה חוות יין מערבית לישוב קדמת צבי, פרויקט שנכלל
בתכנית אב לתיירות גולן במסגרת הדיונים שקיימה הועדה המחוזית בתכנית האב
לתיירות, לא הועלה כל הסתייגות לאתר.

התכנית המתוקנת מוחזרת לדיון עפ"י החלטת ועדת המשנה למתאר מיום 17.9.07
שאפשרה ליזם "לבדוק שינוי בתכנון המוצע תוך 90 יום".

האתר המוצע הוגדר ע"י תמ"מ 2 תיקון 3 כ"אתר ארכיאולוגי מוצע לפיתוח" –
אתר נערך.

התכנון המוצע מתבסס על שריד ממבנה של בסיס סורי נטוש.

הועדה מחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הועדה מפעילה את סמכותה עפ"י סעיף 1.10 לתמ"מ 2 תיקון מס' 3 וכן עפ"י
הוראות סעיף 3.3 בדבר הוספת אתר לפיתוח לרשימת האתרים.
2. התכנית תוכן במתכונת של חוות יין נטור :
 - א. כל השטח יוגדר כשטח חקלאי. השטח בו מוצע בינוי לצרכי ייצור
ושטחים לתיירות יוגדר כשטח חקלאי עם הוראות מיוחדות.
 - ב. נפח הבניה יוקטן ולא יעלו על 1800 מ"ר לצרכי ייצור. סה"כ הבניה,
כולל שטחים לתיירות לא יעלה על 2800 מ"ר סה"כ.
 - ג. יוגן בהוראות התכנית כי מתן היתר הבניה יותנה בביצוע נטיעת 60%
משטח הכרם.
 - ד. הועדה ממליצה לממ"י כי יוגן בחוזה החכירה כי יוסף סעיף : "
במידה ולא תתבצע בשטח התכנית פעילות חקלאית בהיקף מלא כפי
שיוגדר בתכנית יבוטל חוזה החכירה".
 - ה. יוסף סעיף בהוראות התכנית כי : "כל שימוש בקרקע מלבד
השימושים המפורטים בסעיף רשימת התכליות יחשב כסטייה ניכרת
מתכנית זו".
3. הסכמת בעל הקרקע – ממ"י.
4. הנספח הנופי יועבר לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, רט"ג וכן
למשרד החקלאות. המלצות הנספח יוטמעו בתקנון התכנית.
5. נספח הביוב יועבר לאישורה של הועדה המקצועית לביוב בדבר פתרון ביוב
וקצה.
6. אישור רשות העתיקות.
7. התייחסות המועצה לשימור מבנים.
8. אישור משרד התיירות .
9. התכנית תתואם עם נציג שר הביטחון לועדה המחוזית וזאת עפ"י מכתבו
מיום 9.3.08.

10. היות והתכנית מצויה בשטח לשימור משאבי מים עפ"י סעיף 10.2 לתמ"א 35 - התכנית תכלול הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים, וכן בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום.
11. התכנית כוללת חיבור לדרך מס' 12 עפ"י תכנית ג/ 13224 ואף משנה אותה, תכנית שטרם הופקדה. יש לערוך תיאום בין התכניות.
12. כל נספחי התכנית יעודכנו עפ"י התכנית המתוקנת.
13. הערות לשכת התכנון ימסרו לעורכת התכנית לאחר המצאת תכנית מתוקנת.

יוחנן דרום נציג הארגונים הסביבתיים : אני מסתייג מהחלטה זו גם בשל תכנה וגם בשל הדרך שהתקבלה.

זו תכנית שאינה צמודת דופן והיא מצטרפת לתכניות רבות אחרות שהוחלט על הכללתן במסגרת תכנית אב לתיירות בגולן.

במסגרת הדיון שהוביל להחלטה המוצעת נאמר ע"י מתכנן המחוז (והדבר אף מופיע בגוף ההחלטה) כי כל חוות היין (13 במספר) צורפו לתכנית האב לתיירות למרות שלא נכללו בה.

אני מצהיר כי בכל דיוני ועדת המשנה לעניינים עקרוניים לא עלה למיטב זכרוני נושא זה ולא זכורה לי כל החלטה מהסוג הזה. היות וצרוף של 13 חוות יין לסה"כ הפעילות התיירותית הענפה שאושרה במסגרת תכנית אב משמעותה פגיעה נוספת בערכי טבע ושטחים פתוחים בגולן אני דורש מיו"ר הועדה להמציא לוועדת משנה זו את נוסח ההחלטה האמור.

3. נושא: תוכנית - ג/ 17381 : שינוי חלקי לתכנית מתאר משטח חקלאי לשטח ציבורי

ישוב: מגידל שמס

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
שפרבר עירית	נציגת שר התחבורה	חברת ועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
עבדאללה מוקרי	נציג רשות העתיקות	
לילי בנסקי	נציגת שר הבריאות	
דרום יוחנן	נציג החברה להגנת הטבע	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה
תרצה קודם	נציגת רטי"ג	

חברי הועדה הנועדרים ותפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
בריק מחמוד	אדריכל התכנית	

	יזם התכנית	שמס סולימן
	יזם התכנית	איברהים נסאר

מהלך הדיון:

אלכס

תכנית שהוגשה לוועדה מחוזית יכולים לראות בתשריט למעלה בין מטרות התכנית, זו תכנית מאושרת, יש פה מגורים ושטח ציבורי פתוח אחד מהמטרות לשנות את תוואי הדרך ולאפשר פיתוח נוסף לצד המערבי של היישוב גילינו שהתכנית החדשה שהוכנה מהווה תוספת יחידות דיור לתכנית המאושרת, התכנית לא אושרה מזמן, מה שביקשנו מרגע שיש תוספת יחידות דיור חלות על תמ"א 35 כי אישור מגידל שמס הוגדר לדיור כפרי כתוצאה של לשכה הועברה לאדריכל התכנית שהכין גירסה נוספת שבתוכה התכנית לא מדברת על הוספת יחידות דיור.

מחמוד

יש כמה דברים שהתכנית אושרה בשנת 96 וזה הגבול של התכנית שלפניה כל האזור הוא על הגבול כל השטחים שהיתוספו יש צורך ויש מצוקת דיור לאנשים.

אלכס

זה לא החלק המתאים, בוא תמצא פה את הגיליון אתה הכנת תכנית מתאר עד כמה שזכור לי, לפי מונחים של תמ"א 35 הרחבה נקראת תכנית שיש שם תוספת יחידות דיור, תכנית מתאר ארצית אומרת שיכולה להיות בתוך או מחוץ לשטח שאושר לפיתוח, לפי תמ"א 35 אינה כוללת תוספת, למה אני מדגיש את זה כי לתכנית הרחבה לא משנה איפה מרחיבה יש לה דרישות מסוימות לפנים וחוף.

מחמוד

אנו נמצאים פה ומדברים על השטח הזה (מראה מפה) בתוך הרחבה חדשה הכביש היא כביש עם סיבוב קשה והתוואי שלו כל היוזמות שלנו הם בהעדר מועצה מקומית שלא משקיעה שום דבר, לכן אנשים פרצו כביש בעצמם.

אלכס

אני מקווה שהיתה תכנית לפני שפרצו, כשהכנתם דרך תחבורתית מי הכין לפחות שאתה מגיש שינוי דרך יש נספח תחבורתי, אני מבקש לאשר תוואי דרך אתה צריך לבוא עם תכנית דרך חתכים כדי לבדוק שאין שיפועים וכדי לשמור על שדה ראיה.

עירית

הדרך המתוכננת יש לה בינוי משני הצדדים ופה רק צד אחד איך נגשים לחלקות באמצע

מחמוד

נעשה תכניות מב"ר.

אלכס

כל תכנית שכוללת שינויים בדרכים מאושרות חייבת להיות מלווה עם נספח תחבורה משנת 96, כי אתה מדבר על דרך משולבת איך הצומת תראה פה. סביר להניח מרגע שהגדלת את הרדיוס זה מטיף ממבט ראשון, ההתחברות הזו של הרכב המוטורית אני לא יודע איך תפתור את זה (פונה לאחמד)

עירית
מה השיפוע בדרך המשולבת הזו, הוא עצום

אחמד
השיפוע פה כל הכפר הוא מדרוני, שיפוע בסביבות 20%, זה הנתון וזה מה שיש מה שחשוב שגבול התכנית פה ומה שהוספנו זה שטחים שלא מעוניינים.

אלכס
הבטחתה להביא לדיון ולכן אצלנו זה לא נבדק (פונה לאחמד) כמה יחידות דיור לפי המאושר, מה מצב המאושר בתוך קו כחול שלך,

אחמד
לפי תכנית המתאר המאושרת מינימום 4, לא הוזכר על יחידות דיור לא כתבנו בתכנון.

אלכס
מה קיבולת התכנית המאושרת ומה קיבולת התכנית המוצעת, התשובה צריכה להיות מספרית, מהי קיבולת לפי המצב המוצע, מהם מטרים המאושרים לבניה

אחמד
4 יחידות דיור

אלכס
אז זה הרחבה
אתה לא הבנת שכל תכנית הרחבה יש לה כללים
אחמד
אלכס אתה צריך להבין את המצוקה אצלנו, אין פה מענה

אלכס
אתה אומר לפי תכנית זו היא כוללת הרחבה (פונה לאחמד) איך צריכה להיות הכנת תכנית הרחבה בהתאם להוראות תמ"א 35, חוץ מצמוד דופן זה ברור, בתמ"א 35 איך הוגדר יישוב. מהם התנאים להרחבת יישוב כפרי. מבקש מעידית שתקרא סעיף 8

עירית
מקריאה מכתוב

אלכס
לפחות תנאים, ז"א רשאים לדון ולהרחיב אם התכנית הוכנה על כל שטח היישוב אם לא התקיים אנו לא רשאים להפקיד, תכנית מתארית נותנת 300% בניה, אני קורא אזור מגורים מיוחד, אז זה לא זה, אתה יודע שבתכנית כזו אנו לא רשאים להפקיד אותה- פונה לאחמד.

שמש סולימן :
אני כתושב אני מבחינה טכנית אין לי מה לעשות פה שלוש שנים אני מגיש את התכנית לכל המוסדות, מה שעשינו אחרי שלוש שנים פלשנו כביש שמשרת את כל החלקות כי זה מזיק לנו והמועצה יודעת עשינו כמה שאנו מבינים את הכביש בינתיים שישרת את החלקות גם מהצד ההוא וגם מהצד השני, גם אני חתמתי על

בניית בית ואין לו מקום לבנות למה שהתכנית מגיעה עד סף ביתו, אנו מבקשים שתעזרו לנו.

אלכס

התכנית צריכה להיות חתומה לפחות עד חצי שנה, איך אני יכול לדעת שזה עדכני. מה עם תכניות דרך שואל את אחמד, מתי אנחנו נקבל.

אחמד

לפני 180 יום

מישהו יצטרך לבדוק זאת

עידית

מישהו אחר עולה על השטחים שלו ומשהו מקבל שטחים לפיתוח

אחמד

זה לא אדמות מינהל, הכביש הזה מוסכם על כל הבעלים

עידית

יש חתימות, יש הסכמות, איך בודקים זאת.

אלכס

אנו מכירים את המצב ברמת הגולן שאין שם חלוקה, השאלה מי בעל הקרקע מה רשמת שם?

אחמד

מראה את רשימת האנשים

אלכס

מי יזם את התכנית

אחמד

מי שפרצו את הכביש

אלכס

מה ששמת לי שזה יזמי התכנית והם גם בעלי הקרקע

אחמד

הגישו למועצה והמועצה לא הזיזה דבר

אלכס

עלי לבדוק עליך להביא תצהיר, איך אני יכול להכנס אם יזם התכנית היא המועצה ואז זה לא אצלנו במידה ויושלמו המסמכים הבאים אני יודע איך קשה להכנס לבעלות ברמת הגולן

אחמד

אתה יודע איך מגישים תכנית לועדה – שואל את אלכס

אלכס

אני לא מכיר את הנוהל כרגע.

אחמד

זה הנוהל המועצה חותמת, זהו הנוהל

אלכס
בהתאם לתכנית ארצית לתמ"א 35 חלק היא שמורה

תרצה
יש גם תכנית בהכנה

אלכס
מה שבהכנה לא משנה לי, תשובתי הוא סעיף 8 לא פחות גרוע זה אישור מיוחד של
הרחבת יעד, הם רחוקים לנצל את הפוטנציאל.

עידית
למה בכלל התכנית הגיעה שרואים שאין חתכים

עירית
יש פה בעיה מקומית, מה שמפריע היא הנגישות לחלקות. הוא צריך לדאוג שלא
יהיה הרחבה שיבוא עם השיפועים והצומת והנגישות לכל החלקות.

החלטה:

התכנית נשוא הדיון מציעה תוספת של 48 יח"ד בשטח של כ- 13 דונם. תכנית
מתאר מגידל שמש ג/ 9858 אושרה ב- 7.7.05 וכללה 1442 דונם לבניית
מגורים, המהווים 5768 יח"ד (בלהתחשב בצפיפות המינימאלית שקבעה תמ"א 35
(4 יח"ד / לדונם), וזאת למרות שהתכנית מאפשרת נומינלית ניצול קרקע אינטנסיבי
יותר. יוצא מכך, כי הגענו למסקנה שהתכנית המאושרת ג/9858 נותנת פתרון
מגורים לאוכלוסייה בגודל של 24,225 תושבים.

תמ"א 35 הגדירה את מגידל שמש כ"ישוב מיוחד גדול" וקבעה יעד אוכלוסייה של
20,000 תושבים. סעיף 8.2.1 לתמ"א קובע כי תופקד תכנית להרחבת ישוב רק אם
כמות האוכלוסייה בישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית אינה עולה על יעד
האוכלוסייה שהתמ"א קבעה, דהיינו 20,000.

בנוסף לכך, השטח המוצע לבינוי מצוי בשטחים מוגנים לפיתוח עפ"י תמ"א 35
וסומנו כשטחים המיועדים לשמורת טבע.

לאור האמור לעיל, לא ראתה הועדה הצדקה תכנונית פרוגרמטית בקידום תכנית
להרחבת מגורים.

אך היות והתכנית מציעה שיפור בעיקול/רדיוס דרך מספר 45, הועדה מחליטה
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן כך שמכוחה לא יוגדלו שטחים שאושרו לפיתוח מגורים
במסגרת תכנית מתאר המאושרת.
2. התכנית תכלול נספח תחבורה להסדרת הצמתים שבין דרך משולבת 7 לבין
דרכים 109 ו-45, ערוך ע"י יועץ תחבורה ומאושר ע"י משרד התחבורה.
3. היות והתכנית חודרת לשטח המסומן בתמ"א 35 כשטח שמורת טבע, תועבר
התכנית לאישורה של המועצה הארצית וזאת עפ"י סעיף 9.7.4.3.
4. התכנית תתואם עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית, וזאת עפ"י מכתב
מיום 9.3.08.

5. התכנית תהיה ביוזמת המועצה המקומית ובהוראות התכנית יוסף סעיף האומר: "לא ינתנו היתרי בניה ללא חלוקת השטח למגרשים וללא קבלת הסכמת בעלי קרקע כפי שנדרש בחוק".
6. הערות טכניות של לשכת התכנון יועברו למתכנן לאחר המצאת העותק המצומצם והמתוקן של התכנית.

4. תוכנית - ג/ 17364 : חלוקה בשטחי מגורים א' ושינוי יעוד – קיבוץ, נוה איתן

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
לילי בלסקי	נציגת שר הבריאות	
דרום יוחנן	נציג החברה להגנת הטבע	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה
תרצה קודם	נציגת רט"ג	

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
נעמן בלקינד	עורך התכנית, אדריכל	
יאיר קמבר	נציג הישוב	

מהלך הדיון:

נעמן
מדובר בתכנית חלוקה למגרשים, אנו מטפלים בכל הקטע הזה הכלול בקו הכחול יש לנו שני כניסות לישוב האזור הזה זה ביי"ס אזורי כך שכל השטח הזה זה בעצם לא הקיבוץ (מראה במפה), השטח הזה מוסד למבני ציבור בית עם שלמעשה מוחזק ומופעל ע"י המועצה האזורית, כל השטח הצהוב הוא המגורים כמובן שהוא לא רק מגורים בשיטה הישנה הכל היה מגורים, פה יש שטח קהילתי שתוכננה בעבר מה שעשינו הפרדנו מתוך שטח המגורים לשטחים שלא למגורים כמו דרכים, חניות יש לנו שטחים פתוחים כל מוסדות החינוך הגדרנו למטרה הזו פה מרפאה וכאן מבנה סיעודי אנו מבקשים לשנות את היעד מבית מגורים, מיעדים את השטחים האלה של חדר אוכל ליעוד משולב של תעסוקה

עידית

מה זה מוסדות ציבור האלה

נעמן
היום חדר אוכל, זה מבנים שכרגע נטושים, אני לא יכול להגיד כרגע מה עושים עם
מבנה זה.
בתכנית הזו בניגוד להרבה קיבוצים שעשיתי אין הגדלה לכמות יחידות.

אלכס
בבדיקה של לשכת התכנון שנדרש בחוק, מה שכותבים שיש הקטנה של 76 יחידות
דיוור (מקריא מכתוב) יש פה הערה שדורשת התייחסות הקטנת שטחים מסחריים
מ-6150 ל-1000.

נעמן
ההתחברות הזו קיימת, אם אני לא נוגע בזה

אלכס
אם אתה שואל אותי כל שטח התחברות ל-71 בדרך הארצית יהיה במפלסים. אלו
הם ההנחיות בעתיד אף התחברות לדרך ארצית עם פניה שמאלה לא תהיה באותו
מפלס, זה המדיניות, אפילו שאתה לא מרחיב שם

נעמן
אתה יכול לתת לי פתרון בלי ללכת למע"צ

אלכס
שלא ידרשו ממני לבצע מפרידן, 400 מ' לא יאושר התחברות צריכה להיות 2000
מ', אם הייתי יושב במע"צ לא הייתי מאשר התחברות עם פניות שמאליות.

עידית
איך יודעים שמתבטלות 76 יחידות דיוור זה הרבה

אלכס
חבל להפוך את השטח הבנוי לישובים כפריים
מה שהוא עושה הוא מנציח את המצב הקיים. הוא כן ניצל פה

עידית
יש פה כמות עצומה של מבני ציבור

יאיר
זה בתי ילדים ובתי תינוקות שהיו פעם

אלכס
להבחנה שיהיה ברור יש שטח למבני ציבור שיהיה רשום על עבר מוניציפלי יש שטח
מוסדות ציבור שזה שטחים שכירים בגדול שיהיו רשומים על שטח שכיר שאתם
יכולים להשתמש ולקבל משם – שטח ללא רווח, גם גני ילדים ובתי ספר להפרטה.

נעמן
הישוב הזה לפי תמ"א 35

אורי

זה בית קולין להצגות אפשר לעקור את זה, אני מוכן להסביר לך איך את רוצה שנגדיר אותו זה תרומה של משפחת רובינשטיין, רשום על שם הקיבוץ הוא שטח של הקיבוץ, איך שתרצו שנרשום אותו, (פונה לעידית) כאן התלבטנו המבנה הזה הוא מבנה הסיעוד של הקיבוץ.

נעמן

כל החומים זה שטח של 14 דונם, יש פה 60% בניה, רציתי להגיד שהישוב הזה הוא ישוב של 450 משפחות

יוחנן

אם הוא עומד בדרישות תמ"א וצפיפות מה הסיפור

לילי

אני מבקשת תכנית מים ותשתיות, לגבי פתרון קצה אין מה לצפות כי הם אמורים להיות מחוברים לבית שאן. קודם זה היה קיבוץ אנו רוצים לראות מערכות פנימיים. יש עניין של השקייה וגם בעלי חיים קודם התעניינו בשעון מים בכניסה נצטרך לראות מערכת פנימית. יתכן שיש שתי מערכות בקיבוץ

אלכס

על מנת לבצע את התכנית הם יצטרכו לעשות תכניות עבודה של כל התשתיות, חשמל מחדש לכל אחד צריך להיות שעון משלו, מים, וביוב כנ"ל.

אורי

לצערנו לא נעשה את זה כי מצב הקיבוץ, את השיוך נעשה על תשתית קיימת.

אלכס

מחר יבוא מישהו שהנכס רשום על שמו וירצה לבנות ולא תהיה ברירה כי יינתנו לו מערכי בניה.

תכניות צריך לפחות תכניות להכין מקצה לקצה.

מינימום נספח מים וביוב.

מטרת התכנית שלפנינו היא לחלק את שטח המחנה של קיבוץ נווה איתן ל – 124 מגרשים (בצפיפות של 2 יחידות לדונם), והקצאת 2 מקומות חניה לכל מגרש בתוך המגרש, או בשטח חניה סמוך או לאורך שביל סמוך.

התכנית מגדירה שטח למגורים מיוחד ב – 14 יחידות דיור קטנות.

כמו כן התכנית מייעדת 3 סוגי מבני ציבור :

א. מבני ציבור עבור לשימוש הקהילה ע"פ התכנית המאושרת.

ב. מבני ציבור לחינוך האזורי.

ג. דיור מוגן וסעודי.

התכנית מייעדת שטח לתעסוקה בשטח של 10 דונם, ו – 6100 מ"ר מוצע.

התכנית מייעדת שטח לאירוח כפרי ללא הגדרה של מס' יחידות לאירוח וסוג המתקן, מוצע 5340 מ"ר סה"כ.

החלטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית לא מגדילה מס' יחידות דיור ואף מקטינה ב - 76 את יחידות הדיור המאושרות ע"פ ג/ 10886, התכנית לא מייעדת תוספת שטח לבינוי, אך עומדת בצפיפות שנקבעה בתמ"מ 9/2 - 2 יחידות לדונם.
2. הועדה מאשרת הקלה בקו בניין של דרך ראשית מס' 71 מ - 100 מטר ל - 85 מצירה עבור דרך מס' 1013. הועדה ממליצה בפני מועצה ארצית לאשר הקלה בקו בנין של דרך ראשית מס' 71 לחיבור דרך מס' 1001 (הרחבת דרך מ - 10 מ' ל - 18 מ'), וזאת לאחר קבלת חוות דעת חברה לאומית לדרכים.
3. התכנית תכלול תכנון מפורט לדיור המוגן הכולל:
הגדרה של מס' יחידות דיור, תכנית בינוי, מקומות חניה ע"פ התקן וכו'. או לחלופין יצוין בהוראות התכנית כי תוגש תכנית מפורטת לאיזור זה.
4. זכויות הבניה לשימושים המסחריים יוקטנו ביעוד תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור מ - 6150 מ"ר ל - 1000 מ"ר סה"כ.
5. התכנית תגדיר את סוג מתקן האיכסון המוצע ואת מס' יחידות האירוח ע"פ הנחיות הפיזיות לתכנון מתקני איכסון של משרד התיירות, בתיאום ובאישורם.
6. היות והתכנית עוסקת באיחוד וחלוקה יש לקבל את הסכמת ממ"י לתכנית.
7. תיאום עם רשות העתיקות.
8. על התכנית לכלול בתחומה הרחבה של דרך מס' 1018 עד למפגשה עם דרך מס' 2 ע"פ משי"צ 43. כמו כן חלקה של הדרך המוצע לביטול יכלל בתחום התכנית המוצעת.
9. לא תאושר תכנית ללא הכנת נספח מים וביוב שיועבר לקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
10. הערות לשכת התכנון יימסרו לעורך התכנית לאחר תיקון התכנית.

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

5. נושא: תוכנית - ג/ 17290 : חלוקה למתחמים והסדרת יעודי קרקע - קיבוץ נאות מרדכי

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

← חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
לילי בלסקי	נציגת שר הבריאות	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה

← חברי הועדה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
אייל סייג	נציג שר הפנים בוועדה מקומית גליל עליון	
גדי רובינשטיין	אדריכל עורך התכנית	
חגי אלכסנדר	נציג הישוב	

מהלך הדיון:

גדי
תכנית של נאות מרדכי היא תכנית בתוקף שכללה את הישוב

אלכס
אין לך תוספת, זה צריך לציין בהחלטה

גדי
התכנית עוסקת בגבולות ותעסוקה, תמ"א 34 ב' / 3 או 4, לא נתת לעשות חלוקה
למגרשים מה מותר לעשות וכמה יחידות מגורים יש שם.

אלכס
מתי מבא"ת יכול עליך

גדי
הגדרת היעודים קצת אחרת, שעשינו תכנית זו לא אישרו לנו לעשות פרצלציה,
הגבול לא השתנה הגבול נשאר אותו דבר, מראה לאלכס במפה את שטח בינוי ונופש

אלכס
מה היתה מותר בבינוי ונופש

גדי
בריכת שחיה, אם אני לא נכנס לתוך הנחל ואני רק בתחום ההשפעה

אלכס
אתה לא קראת תמ"א 34, אנחנו לא מתווכחים אין פה מה להתווכח.
מה התכנית צריכה לכלול.

(מקריא מכתוב)

גדי
זה בסדר יש חוות דעת, אני בגבול העורק בתחום השפעה, הבאתי חוות דעת, רשות
ניקוז אין לה בעיה לא לבקש את כל התהליך כי אין שם מים.
יש פה דרך מערכת שהיה פה בתכנית בתוקף.

אלכס

(ממשיך להקריא מכתוב)

גדי

עורך הניקוז נמצא מחוץ לתכנית בכלל

גדי

מיכל יושבת כאן היא תגיד לי מה צריך לכתוב שם ואני אכתוב

חגי

אי אפשר לתכנן קיבוץ, אי אפשר להוריד בתים

אלכס

דבר אחד אני יכול להגיד סימנת את הרצועה שואל את גדי, אם סימנת אני צריך לבוא ולהגיד שהתכנית שלפנינו אינה מציעה שינויים על פני הקרקע, יש פה הוספת או לא הוספת זכויות אתה צריך להסביר – פונה לגדי, תשכנע את כולם שאין שינויים מהקרקע לפי התכנית שלך.

גדי

היא משנה נגר עלי

אלכס

היית צריך לשמור אחוז מסוים של שטח ירוק, גדי אתה צריך לשכנע אותנו לפי שטח למבנה ציבור היית צריך לכסות את הקרקע

גדי

אני לא זוכר בדיוק, יש שם הרבה

אלכס

כמה דונם

גדי

8 דונם

אם צריך להוסיף תכנית ניקוז נוסף תכנית ניקוז שתראה את הפתרון של זה שלא פוגע בנחל.

אלכס

תכנית מתאר ארצית מרגע שאני נמצא בתוך מוקד שיש לו ערך סביבתי ניקוזי יש לי תמ"א תכנית מתאר ארצית שדורשת התייחסות אתה צריך לבוא לפה ולהגיד חברה או ככה או ככה – פונה לגדי
יש בעיה אם צריך להוסיף תכנית ניקוז צריך ישיבה נוספת.

גדי

זה ענין פרוצדורלי פה מה צריך לעשות

אלכס

מי שרשאי לוותר הוא רק מוסד תכנוני, נספח ניקוז צריך להיות נבדק ומאושר. אי אפשר לשחק פה ראש קטן אני יכול לבוא לפה משני סיבות האחד אני מבקש לקבל פתור עם הבקשה ואומר שאני בתכנית שלי איני משנה את יעוד הקרקע ואני מבקש הוא יזם כותב מכתב למתכנן המחוז ומסביר מה השינויים ומה מכח התכנית הזו

יש שינוי וייבדק לפני שהתכנית תגיע ואם זה נבדק יבוא מטפל המחוז ויאמר שקיבלתי בקשה לתת פטור.
אני לא מחפש תכניות חשוב שנדע מה היא הדרך, הדבר הזה צריך להיות מנומק ובלשכת התכנון בודקים אם אין שינויים ביעודי קרקע, אם אני מגדיל זכויות בניה זה גם משפיע. דבר כזה צריך להיבדק.
נושא שני אם יש שינויים הולך לסעיף 11 מה שהיה לפני אישור תמ"א 35 אני מניח את התכנית על שולחן של האדון מלשכת הניקוז והוא חותם לי.

אורי

זה לא שינוי במצב השטח זה מה שאתה מבקש – פונה לגדי

אלכס

תגיד לי שאני לא עומד בתנאי פונה לאלכס

אלכס

אתה לא יכול להגיע לרשות הניקוז בלי המסמכים בלי התכנית ניקוז אתה העמדת את הרשות הפניה שלך לא חוקית

גדי

אני 5 חודשים מחכה פה

בני

למה הבאת אותנו לדיון אם לא עומד בתנאים

גדי

הציעו לי תשאיר את זה כמבנה ציבור

אלכס

תגיד לא הגדלתי, תגיד את זה פונה לגדי

בני

תגיד שאין שינוי בגובה ובזכויות

גדי

אם הם לא ישתנו נשנה אותם.

עידית

זה לא יעבור אצלנו אתה יודע, אתה יודע שצריך פה הסכמת בעלי קרקע ולא נסכים להם, אתה יודע את זה.

גדי

המינהל יכול לבדוק את זה בקיבוצים

עידית

יזם פרטי זה לא כל הקהילה

גדי

בערי ישראל זה קיים עשרות שנים אנו לא המצאנו את זה. יש פה מבנים שעושים פה תעסוקה, לכן כתוב משולב.

לפי הגישה שאתם מתארים פה אני צריך לעשות הפרדה.

אייל

התכנית הקיימת בנושא מגורים היו בו שני סוגי מגורים, מגורים של 131 דונם עם 45% ומגורים ב' בערך 27 דונם עם 30%.
מה שמציעה התכנית זה סוג אחד של מגורים, מגורים אי 123 דונם.
כשתרגמתי לבינוי כמה מותר לבנות

אלכס

מה שהבנתי ברצועת מגן היה שימוש מגורים יש עדין, לא השתנה היה פה ונשאר פה, ובאמצע היום יש שינויים ביעודי קרקע. מה זה תעסוקה ברצועת מגן, עזר תעסוקה

גדי

תעסוקה של מלאכות

אלכס

מה השפעה על רצועת מגן

אייל

בתעסוקת מוסדות ציבור מבקש 3000 מ"ר, כאן הוא לא פרט כל דבר

אלכס

היום זה מגרש אחד, הועדה צריכה לבחון אם זה משמעותי, מה השימושים בוא נראה.

אייל

הועדה צריכה להחליט מה לעשות עם זה.

אלכס

איפה תכסית קרקע פה, כמה אני מכוסה.

אייל

9.2% מהכל.

אלכס

האם אני מגדיל תכסית ומה ההשלכות.

גדי

תתנו לי הנחיה שאני לא מגדיל תכסית.

אלכס

אם יש צורך אתה רשאי – פונה לגדי. אתה תצטרך לעשות את ההשפעה על נגר עילי. אני לא יכול אפילו לבדוק את זה אם אתה כותב לי (מקריא מכתוב), זה עדיין לא אומר לי אני צריך לבדוק איפה התכסית פה.

גדי

יש לי שאלה כיוון שגם אמרנו את זה קודם זה נחל ראשי, מה שאני רוצה לשאול נכון שיש לנו התייחסות שלא נעשתה תכנית ניקוז כיון שכך אני יעשה את זה בניגוד ליתר הדברים ואני מעריך שתהיה אותה חוות דעת.

אלכס

אתה אומר זה לא הרחבה ניכרת

אייל

אני חשבתי שהמכתב הזה הוא חוות דעת, הוא הוסיף חדרי אירוח בשני שימושים במלונאות ובתעסוקה לענייני ציבור

אלכס

איך אני יכול לבדוק שלא עברת את המכסה של 120 יחידות דיור אם חדרי אירוח לא נמצאים בחדרי מגורים זה לא צימרים. איך בדקתם שהתכנית לא נוגדת להנחיות מינהל התכנון, איך אני כמתכנן אחראי שצריך לבדוק יכול לבדוק. אני לא רוצה לבדוק את זה אך אני חייב. מה השטח שאני מקצה לשימוש תיירותי.

גדי

מראה את השטח לשימוש תיירותי במפה.

אני נתתי אפשרות לשים אותם פה במקום החדרים האלה.

אלכס

אם אתה לא יודע איך אני יכול לבדוק את זה

עידית

בתעסוקה מותר גם צימרים, קיים פה צימרים? אז לא קיים הנה לא קיים.

אלכס

בזכוכית מגדלת בודקים לנו את כל התכניות, אני מהתכנית שלך לא יכול לתת חוות דעת בדיקתית אם תואם או לא תואם. אתה מבין מה ההבדל, ההבדל שמשרד התיירות מסתכל, אנחנו צריכים להסתכל אם התכנית הוכנה לפי הנחיות.

אייל

1000 מ' מסחר מעורב מסחר + מוסדות ציבור מבקש 2174 מ"ר.

גדי

בתכניות זה היה ככה וזה עבר

אלכס

כל יום אנחנו מקבלים בחזרה תכניות

גדי

התכנית שבאנו לכאן זה תכנית מתחמים וחניות,

חגי

אני לא הצלחתי להבין את הבעיה אין שום שינוי מהתכנית הקודמת

אלכס
אם תשאל אותי מה ההבדל בין שמורת טבע יש לי קושי להסביר ככה סיבכו את כל העניינים, כשאני ישבתי פה בשנת 90 היו מאשרים בלי בעיה ותבדוק את התכניות.

חגי
אם יש בעיה עם 25 חדרים נוריד אותם. ותם ונשלם הסיפור.

אייל
יש סימון מרושל שאומר, בעצם זה תכנון קודם

בני
הקו הכחול יהיה השטחים הצהובים של התכנית, בוא נמצא דרך יצירתית איך לעקוף את כל הדברים האחרים.

אלכס
הביוקרטיה לא צריכה להרוג את התכנון היא צריכה לשפר את התכנון.
בוא נשמע מה הוא ביקש.

אייל
חוץ ממגורים אמרנו מסחר ומוסדות ציבור ועוד יחידות קטנות שלא יעלו על 55 מ' לא סופרים הכל מעורב צריך לפרט, כל זה לא ברור וצריך להגביל ל-1000 מ', את שטח המסחר ושם מותר יחידות נופש כפריות. מסחר ומלונאות בא לתת פתרון לאזור ספורט.

גדי
לאזור הזה שנקרא בילוי ונופש אין לו הגדרה במבא"ת. זה היה בילוי ונופש ונשארו אותם זכויות. אני הקטנתי אותו מה יש במבא"ת שיכול להכיל בילוי ונופש. זה לא ציבורי זה פרטי.

אלכס
היית במבא"ת שאלת אותם יש הבדל בין פיתוח ומלונאות ואזור בילוי ונופש אין מה להשוות.

אייל
סה"כ מבני ציבור מוצע, יש אזור מלונאות והכניסו צימרים בפנים

החלטה :
התכנית הוכנה כך שלא ניתנת לבדיקה תכנונית סביבתית הנדרשת לקידומה בהליכי התכנון והבניה. התכנית אינה נותנת התייחסות להוראות תמ"א 34 ב/3 בדבר תכנון בתוך תחום השפעה ורצועת מגן של עורק ערוץ ניקוז משני. התכנית, אינה מפרטת שימושים המותרים באזורים מעורבים ואינה מכמתת את זכויות הבניה פר שימושים שונים.
לאור האמור לעיל סבורה הועדה שאין מקום לקדם את התכנית בהליכי הפקדה ומחליטה על החזרתה לזימים.
כאשר תוגש תכנית מתוקנת ראויה לדיון תטופל כפי שנדרש בחוק.

מרחב תכנון מקומי - מעלה גליל

6. תוכנית - ג/ 16895 : שכונת חיילים משוחררים - ריחנייה
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית :

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
בני יעקובי	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר ועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	
לילי בלסקי	נציגת שר הבריאות	
הוברמן עידית	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	חברת ועדה
סלע דורית	נציגת השר להגנת	

חברי הועדה הנעדרים תפקידהם:

יוסי דולה	נציג הציבור	חבר ועדה
-----------	-------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

דני קרקליס	מזכיר ועדת המשנה	
אייל סייג	נציג שר הפנים בועדה מקומית גליל עליון	
אביגדור יעקובי	עורך התכנית	
ערן געש	אדריכל נוף	
מאהר זהר	יועץ תנועה	
לוי שלמה	ראש מועצה אזורית מרום גליל	
עדי מנחם	מהנדס הועדה מרום גליל	
טורק גיאד	ראש הועד המונציפלי	

מהלך הדיון:

שלמה
לאחר שהתשתם אותנו בלי קפה ותה.
למעשה יש מועצה מקומית כפר כמא ואחד הוא אצלי ריחניה במרום הגליל
פתרונות לדור ההמשך עם התכנית הזו מטיילים לא מעט זמן עם חברים
שהשתחררו מהצבא ולא מוצאים איפה לגור. התכנית התחילה
היום אנו עם תכנית מגובשת של משרד השיכון, מה שהועדה מתבקשת לאשר לנו
שנוכל לצאת לדרך.
מסיים הקפה עלינו בפעם הבאה.

גיהד

ההרחבה האחרונה ברחניה היתה לפני 15 שנים וכיום אנחנו 80 זוגות הממתינות
לדיון, האמת ישוב קטן כזה אין לנו אפשרויות לכן נתנו את האפשרויות להכין את
התכניות כפי שרצו, ואנו כעובדי ציבור לחוצים כי אנו כעדה קטנה אין לנו אפשרות
ללכת לגור במקומות אחרים, הכוונה לא יכולים לעזוב את היישוב ולהתגורר בצפת.

אלכס

כל צירקסי יכול לקחת משכנתא ולגור בצפת, במדינה שלנו כל אדם ששירת בצבא יכול לקחת משכנתא ולגור בצפת או בכרמיאל הישוב הוא יישוב כפרי גודל האוכלוסיה 1300 תושבים יש לו כללים לפיתוח, יש להכין תכנית כוללת שתחול על כלל הישוב.
סעיף 8.1.1.

זה לא טעות ככה זה כתוב, אתה צריך לכלול את כל השטח הזה. נכון להיום שאנו מחליטים היום על הפקדת התכנית צריך להתייחס לכל החוקים נכון להיום.
סעיף השני צריך לכלול, כנראה קטע זה רגיש.

רועי

יש לנו דו"ח הידרולוגי.

אלכס

כתוב שחלק מהתכנית שתגיע אלינו צריך להיות דו"ח הידרולוגי. בצפיפות ובתמ"מ 2 אתה בסדר, הרחבה לא עולה על 10% כי הכתם שמסומן הוא פי 3.

אתה בצפיפות 2.5 גם בסדר. כל הנספחים האלה פתרון טיפול בשפכים לפי תמ"מ 2 כל הדברים האלה צריכים להיות על שולחננו, יש לי הרחבה.

רועי

ראש המועצה יכול להסביר כאן

אלכס

מי שצריך לעשות את הסקר זה איש מקצוע, צריך להיות סקר כשאני מעביר את התכנית להפקדה אנחנו חייבים להתייחס לדברים האלה.

דורית

לאור מה שאתה קורה מדוע תכניות כאלה נכנסות לדין, אני לא מצליחה להבין אתה עושה להם סידרת חינוך – פונה לאלכס.
רועי זה מה שהוא הקריא אתה לא הבנת מה שהוא קרא.

שלמה

התייצבו פה לשמוע הערות, נשמע ונטפל בהם במקביל

אלכס

אנו צריכים להתייחס שואלת דורית למה נכנסה לדין, אני מקווה מאד שנקבל הסברים לתחום הזה. למה הגעתם למסקנה עשיתם סקר מה יעד האוכלוסיה מה ניצול הקרקע קודם תעלה על זה. אם אני אומר אני מכניס קו כחול ומכניס שטח לאישור בינוי, שאני בא ואומר 72 אני צריך להסביר למה 72 ולא 120, יצאתי מהנחה שעשיתם זאת,

שלמה

עם כל הכבוד תנו לאנשים להציג את התכנית

אלכס

עם כל הכבוד אני מציג מה אני צריך להציג. שואל שאלה איך הגעת למספר שואל את המתכנן, למה 72 יחידות זה מה שנדרש מאיתנו.

אביגדור
אני יגיד איך היו דיונים עם נציגי הישוב קיבלנו תא שטח שעומד לפנינו לתכנון היו שיחות של נציגי הישוב לגבי דרישות של הישוב לעתיד הקרוב וכך הגענו למספרים האלה.

שלמה
וזה גם הדרישות להיום

אלכס
אפשר לנחש ולהגיד אני צריך לבדוק זאת ולתת פתרון כי אין פתרון חלקי.
איך נתגבר על זה, אני לא רוצה למשוך את זה
מני
ביום חמישי שנשב נדבר על הרחבת הישוב, אני חושב שזה משתלב ביום חמישי ונסגור זאת.

שלמה
מה שמדבר מני זה יוזמת לכן אני מבקש לאשר את התכנית בתנאים אלה או אחרים. משרד השיכון יקדם את התכנית אני מבקש לא לבזבז זמן

אלכס
אנו לא פועלים באולם פרוע, ציפיתי מאד אנו מדברים על 1300 תושבים 74 יחידות דיור כפול 4, יותר מ-10% לא יודע אם נוצלה קרקע, זמינה או לא זמינה.

ג'יהד
היום יש 80 זוגות נשואים שמחכים

אלכס
אם אתה אומר לי שהיום התכנית לא נותנת מענה

ג'יהד
יש תכנית אב שלא מטופלת, לפחות נשחרר לחץ

אביגדור
זה השטח שאיתרנו והלוואי והיה לנו עוד שטח, זה השטח שאנו מוצאים את המקסימום.

שלמה
זה מה שאנו מבקשים ותתנו לנו – פונה לאלכס

עדי
במקביל אנו נותנים תכנית שתתן פתרון ל- 20 20 .

שלמה
אני לא יכול להביא מענה לכל הישוב. אלכס בוא נהיה ראליסטיים

אלכס

מה אתה כמתכנן מהנדס מה אתה אומר לישוב הזה כאיש מקצוע מה אתה ממליץ

עדי

אנו מחלקים לשני חלקים קרקע זמינה שנותנת פתרון ושאר השטחים או מהצד השני של הכביש או בקרקעות של אנשים פרטיים אם אתה רוצה סקר בדוק אפשר להפנות את זה, מבדיקות שעשינו זה הקרקע הזמינה כרגע.

אלכס

אני יושב כאן שאני יוכל לקבל החלטה מה אתה אומר לי לא בדקתי לא יודע מתי שהוא. הלוואי והיה לי סמכות לחרוג מדברים אלה. אולי במהלך הדיון אני יקבל תשובות. ברור מה נדרש היום תכנית המתאר פתוחה לכולם ומחייבת את כולם.

שלמה

אני לא מתכוון לתת פתרון לכל רחניה, מדינת ישראל הזו תוקעת אותי על כל מטר יש לי אפשרות לשכונה של 80 מה אני צריך היום לשבור את הראש על מה יקרה בעוד 20 שנה, צריך לאשר את התכנית ולהתקדם. ביום חמישי במלא אנו יושבים, נמשיך להעמיס עוד מצוקות יש לי אפשרות ל-80 תנו לי להתקדם עם זה.

דורית

התכנית מתגלגלת הרבה שנים אתם לא חדשים בהכנת התכנית פונה לרועי, כמו שקלטת נספח נופי,

רועי

נתבקשנו להגיש סקר נופי והגשנו.

שלמה

בספסופה עשינו הכל יחד? משרד התכנון יכול לתת כל שידרש.

אלכס

בדיקה פרוגרמטית תחזית, צפיפות זה מה שמכתיב לי.

עדי

הבעיה שהתכנית מטופלת כבר הרבה שנים

אלכס

היא עברה אלי ב-11.207, אני קיבלתי ממך

עדי

זה שלב שצריך לחזור בהתחלה, שמה שבעצם השתנה זה יחידת הדיור

אלכס

התכנית נקלטה אצלנו ב-18.2.07 התכנית הועברה אלינו.

דורית

אתה במאי הוצאת להם מכתב פונה לאלכס, ולא הנחתה אותם מה צריך לעשות

עדי

אנו יכולים להגיש תכנית אחרי שנשב ביום חמישי

אלכס
עבדתי לפי הקצאה שקיבלתי מהמינהל

שלמה
אני מציע ומבקש שהתכנית תמשיך את ההליך

אלכס
יש פתרון ביוב יש לך את חוות הדעת של משרד הבריאות.

לילי
פתרון קיים היא לא לשביעות רצוננו

שלמה
אני משקיע מיליונים על פתרון קצה

לילי
אני רוצה לוודא ואני יכולה לוודא רק על ידי התכנית
אתה צריך להזמין יועץ

שלמה
אני מבקש לאשר תכנית

אלכס
מי שצריך להחליט זה ממשלת ישראל, אני בסה"כ פקיד

דורית
יש כמה נושאים שיש לנו קושי איתם בעיה אחת נושא מצד מערב יש שטח לולים
גדול לפי החתכים שהביאו הוא 140 מ' לא ברור מה מגדלים שם הודו או פטס. יש
חשש שיהיו מטרדי ריח לשכונה הזו כדי שלא יווצרו ריחות אנו לא יודעים איך
אפשר בקרבה זו לבנות, הקירבה הזו

שלמה
מה מרחקים בין לולים לבית 20 מ', דורית זה לא צריך להוות בעיה.
דורית חבל על הזמן זה לא בעיה.

דורית
יש היום מגוון של צומח שחשוב לשמור על זה, דברים אלו לא קיבלו מענה ולא
נכנסו לקו הכחול. בהתייחסויות מראה מה צריך לעשות. יש התעלמות
מההתייחסות.

רועי
לא נכון שיש התעלמות, יש לנו העתקים מהמכתבים. שלחנו את כל התשובות
בנושא ההתייחסות לנספח הסקר נופי למשרדים רשות הטבע והגנים והגנת
הסביבה וחקלאות ואנחנו מוכנים כאן להציג את כל החומר והמסמכים.
אנחנו ענינו שזה רחוק ועשינו חתך לבקשתכם, כ-142 מ' יש כאן לולים יש את
המרחק מכאן ועד השכונה החדשה לא שמענו תלונות עד היום.
אם אני מסתכל על עלמה לולים שמרחקים 0 מהבתים בוא לא נעשה מרחק של 140
מ' בעיה.

דורית
יש בעיות קשות, בעלמה הבעיה פחות קשה אנו לא רואים לנכון להציב את הלולים
ליד השכונה.

שלמה
נכנסים כעת לדבר לא רציני.
אלכס
אני שואל מתכנן חשוב שדרכים יתחברו, אני רואה קו כחול לתכנית מאושרת פה,
דרך זו לא מתחברת לדרך זו כי גם פה יש קרקע חקלאית, ביעודי קרקע אין
רציפות. עכשיו שאני בא ומסתכל אני צריך לקחת בחשבון את כל הצומת.

רועי
זה בגלל שלא נתנו לנו להציג את התכנית.
מה שלא בסדר בתיקונים טכניים צריך לתקן.

אלכס
איפה מגרשים של מדינה ואיפה פרטיים, לא יכול להיות מעורב

אביגדור
למגרשים הפרטיים יש סימון נוסף, מראה במפה,

אלכס
אני יכול לראות כמה מגרשים נשארו בבעלות המדינה, אני רוצה חטיבה אחת
בבעלות המדינה שאני יכול לפתח.

גייהד
מעל 60% בטוח
שלמה
אין מצב כזה יש ריכוז

אביגדור
מראה מה שטח מדינה ומה שטח פרטי לפי טבלאות איזון ערוכות ע"י שמאי.

אלכס
לא כל קרקע פרטית זמינה, אנו לא יכולים לחייב אותו מרגע שסלל דרך להתחיל
לבנות, מה שיקרה אני יקבל דרך ללא פיתוח.

שלמה
הם יושבים אצלי בפתח

אלכס
מרכזים את קרקע של המדינה במקום אחד, כשאתה עושה או מנסה לחלק את
הפיתוח אתה לוקח את הסה"כ, אני לא רוצה לפתח איך אתה מחייב אותי לפתח
את הקרקע, תן לי תשובה פונה לרועי, אני צריך עכשיו להטיל את תשלומי הפיתוח,
אני לא רוצה לפתח כעת אתה תבוא אלי ותדרוש ממני לשלם.

עידית
אמרה לאלכס ממ"י לא חתם על התכנית כי הוא ביקש ששטחי ממ"י ירוכזו
במתחם אחד והדבר יקל על הפיתוח.

אלכס
אני רוצה להסביר, משרד השיכון מוסר את התכנית לאנשים שמכינים לביצוע מה
הם עושים עם שטח מישורי אין לי הרבה, יקח את כל החישוב של 72 מגרשים על כל
מגרש זה הסכום.

גייהד
היום מחייבים את התושבים על 50% פיתוח

אלכס
איך תחייב אותי לשלם לך הוצאות פיתוח כשאני לא רוצה לפתח, הוא לא רוצה
רישיון, אני יסביר לך איך הם שמים עלות מגרש ששווה 50% מהפיתוח זו השיטה.

אביגדור
מה שהנחה אותה שלא יהיו תשלומי איזון, חלק מההנחיות היו שיהיו כמה שיותר
קרוב.

אלכס
כשאני רוצה לבצע עד סוף השנה להתחיל לבצע הייתי שם את זה מרוכז.
לתכנן אותה יכול לתכנן את השטח כולו שאלתי אותי למה אני צריך לרכז במקום
אחד הסברתי לך שאני לא יכול לקבוע שום דבר – משיב לאביגדור.
אני לא רוצה להיות תלוי הם יהיו חלק מהתכנון אבל אני לא יהיה תלוי בו.

שלמה
האילוצים בשטח הם כאלה

אביגדור
יש התחברות למערכת הכבישים

רועי
הצורה של התכנית היא כזו שיש בין שתי רצועות כבישים מגרשים והוא רצה לרכז
את זה כמה שאפשר היה.

אלכס
זה הבדל בין התכניות שלכם לביצוע ולבין תכניות אחרות

גייהד
לא כל השטחים הפרטיים נמצאים במקום אחד, לנו כרשות תהיה בעיה לארגן זאת.

אלכס
תכנית בסופו של דבר מעלה את ערך הקרקע גם של פרטיים, באף אחד התכנית לא
פגעה.

רועי
לא נעשה פה בדיוק ספציפית כמו שאתה אומר

אלכס
מה שאני מקבל בדרך כלל ממשרד השיכון תכנית עומדנית.

שלמה
חשובה קידום התכנית הזו נעמוד בכל המטלות.

אלכס
לא תעמוד, אתה תשבור את האיזון, ואז כל הטבלאות האלו לא שוות שום דבר.

שלמה
אז מה אם הם מבקשים.

דורית
עכשיו שאתה בונה מהצד השני אתה צריך לתת לזה איזון.

דיון פנימי :
דורית
יש לי שאלה אליך במה קידמת את התכנית שתנאי הסף לא היו – שואלת את אלכס

אלכס
התכנית היא לקדם תכנית מסוג הזה גם ממשרדי הממשלה מה שאני סופג מהדבר הזה מה שמחייב את חברי הועדה, אני אישית לבד אני לא צריך אני לא פחות מקצוען.

דורית
אם הולכים לעשות תכנית מתאר, חבל על הכסף פעמיים.

החלטה:

התכנית נשוא הדיון הוגשה לשכת התכנון ולאחר בדיקה תכנונית מוקדמת נדרש הכנת נספח נופי סביבתי בתאריך 10.5.07 להתייחסות המשרדים : חקלאות, רשות הטבע והגנים וכן הגנת הסביבה. נתקבלו התייחסותם של משרד החקלאות ושל רשות הטבע והגנים.

יזם התכנית, משרד הבינוי והשיכון, פנה אל לשכת התכנון בבקשה "להמשיך את תהליך הסטטוטורי של התכנית" למרות שטרם התקבלה התייחסות המשרד להגנת הסביבה.

מטרת התכנית הינה הקמתה של שכונת חיילים משוחררים נוספת לכפר צ'רקסי – בגודל של 72 יח"ד .

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. היות והישוב מוגדר כ"כפרי" עפ"י הוראות תמ"א 35 , על התכנית לכלול את כל השטח המיועד לבינוי בישוב, וזאת עפ"י הוראות סעיף 8.1.1 לתמ"א.

2. התכנית תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובתקנון יכללו הוראות למניעת הפגיעה במי התהום, וזאת עפ"י סעיף 10.2.2 לתמ"א 35.

3. התכנית עומדת בהוראות להרחבת ישובים עירוניים/כפריים בתמ"מ 2 תיקון 9:
- א. סעיף 6.3.1. ד' - שטח ההרחבה אינו עולה על 10% מגודל השטח המיועד לפיתוח של הישוב עפ"י התמ"מ (ההרחבה הינה בשטח של 49 דונם מתוך 163.3 דונם המהווים 10%).
- ב. סעיף 6.1. ג' - קובעת צפיפות מינימלית של 2 יח"ד/ד' כאשר התכנית מציעה צפיפות של 2.5 יח"ד/ד'.
4. התכנית תכלול "תזכיר מיצוי עתודות קרקע בהתבסס על תחזית האוכלוסיה ועל שיעור מיצוי עתודות קרקע. הסקר יכלול: כמות יח"ד קיימות ומאושרות, תיאור השטחים הפנויים, וזאת עפ"י סעיף 6.3.1 ג' לתמ"מ 2 תיקון 9.
5. יש לשנות את התכנית כך שמגרשי המגורים בבעלות המדינה ירוכזו במתחם אחד כמתחם לפיתוח בשלב א', וכיחידה תכנונית ביצועית נפרדת.
6. פתרון לטיפול בשפכים במיתקן טיפול וסילוק הקולחים המאושר ע"י הועדה המקצועית לביוב, וזאת עפ"י סעיף 13.1 לתמ"מ א 34, וכן הוראות בדבר הקמתן של מערכת הולכה וטיהור השפכים עפ"י סעיף 5.6.1 לתמ"מ 2 תיקון 9.
7. יוטמעו בהוראות התכנית את המלצות הנספח הנופי – סביבתי.
8. תחום התכנית יכלול את "ברכת ריחניה" – בית גידול ייחודי. הוראות התכנית תכלולנה הגנה ושימור על שטח זה. נספח הניקוז יכלול התייחסות להמשך ניקוז מים לבריכה.
9. המרחק המינימלי של השכונה מן הבריכה ומן הלולים הקיימים יקבע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
10. מערכת הדרכים המוצעת תותאם למערכת הדרכים המאושרת בתכניות הגובלות.
11. הוראות התכנית יכללו הוראות בדבר פינוי מבנים חקלאיים וכן יסומנו להריסה.
12. חתימת בעלי הקרקע היות והתכנית כוללת איחוד וחלוקה.
13. הערות לשכת התכנון יועברו לעורך התכנית לאחר המצאת עותק מהתכנית המתוקנת בהתאם למפורט לעיל ועפ"י מבא"ת 2007.

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול
מ"מ חבר ועדה	נציג שר החקלאות	בני יעקובי
	נציגת השר להגנת הסביבה	מיכל עייק
	נציגת שר הבריאות	לילי בלסקי
חברת ועדה	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	הוברמן עידית
	נציגת השר להגנת	סלע דורית

חברי הועדה הנעדרים תפקידהם:

חבר ועדה	נציג הציבור	יוסי דולה
----------	-------------	-----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכיר ועדת המשנה	דני קרקליס
	נציג שר הפנים בועדה מקומית גליל עליון	אייל סייג
	אדריכל, עורך התכנית	דני קידר
	מזכירת הקיבוץ	רקפת הדני
	מנהל הקהילה	יוסי טל

מהלך הדיון:

דני
אנו מדברים על תכנון של קיבוץ כפר בלום, יש לו כמה מוסדות על ציבוריים, מתיחסים רק על הקו הכחול, כולל הסדרת מערכת דרכים וחניות וחלוקה לתאי שטח, יש מספרי תאי שטח ללא חלוקה, כאשר הקטע הדרומי פה שתוקנה כאן, נכנסנו לגבולות הנחל ולכן לקחנו ודחפנו והצמדנו את הדרך לאזור מגורים, ועיי לא נכנסים לרצועת הנחל, רואים פה את רצועת 100 מ', היינו ברשות ניקוז וקיבלנו מכתב

אלכס
אתה מבקש פטור מהכנת רשות ניקוז

אתה צריך לחזור ולהגיד שבתכנית שלך אתה לא משנה שום יעוד קרקע.
מצב קיים

דני
דרך סטטוטורית לא היתה פה,

אלכס
הוא לא יכול להגיד שבתכנית זו הוא לא עושה שום דבר, פני הקרקע לפני ואחרי התכנית, אני צריך לראות

דני

לא הבאנו כי אנו לא משנים שום דבר. הקטע נשאר שם.
בכל אזור המגורים אחוזי הבניה ירדו ב-9000 מ' ירדנו בסה"כ ב-3000 מ'
לא השתנו אולי קטנו.

אלכס
זה לא תשובה, זה תשובה לא יודע או לא השתנו או קטנו. כתוב לפני הקרקע לא
השתנה, אין לי שינוי בפני הקרקע אם השתנו כלומר שיש.

דני
לא השתנו, אלכס

אלכס
מה היה היחס בין קרקע פתוחה לקרקע שתיבנה נשאר אותו הדבר

דני
ירדו בכל השטח 3000 מ' זכויות בניה, אין שינוי בתכסית. ולכן אנו מבקשים פטור
מהכנת נספח ניקוז.
יש הסדרת דרכים יש חלוקה לתאי שטח מעבר לזה שום דבר, תכנית פתוחה ואפשר
להפקיד אותה

דורית
אני רוצה להבין בנושא של נגישות לציבור לאורך הנחל

דני
התכנית נוגעת בקטע קטן בסה"כ, רק בקטע הזה בקו הכחול.

אייל
המגורים הקיים היה 195 דונם, היה 40% כללי עם עיקרי ושרות שמותר לבנות.
40% יוצא 78 מ"ר.

אלכס
שאלה נציגת שר להגנת הסביבה האם בתכנית מתאר ונגישות הציבור לאורך הנחל.

עידית
יש תכנית ישנה של כפר בלום

דני
אין המשכיות לדרך הזו.
זה מבנה ציבור שקיים

אלכס
המבנה מגודר או לא.

דני
ביה"ס מגודר, יש כביש שמגיע ומבנה ציבור ומה שנושק הוא דרך, לכן אני לא מבין
את השאלה.
הדרך בתוך ביה"ס והיא נובעת מדרישות.

אלכס
האם יש מעבר רציף לאורך הנחל
התשובה היא לא.

דני
יש דרך שעוברת פה והיא מחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר.

אלכס
כיון שאנו לא נכנסים לתכנון הנחל אין כוונה להרוג.

אייל
בהתאם לתכנית המאושרת, באזור מגורים אושרו 78.180 מ"ר לטובת מגורים
מדובר על 210 יחידות דיור, סה"כ גודל היחידה היא 372 מ"ר.

אלכס
האם מבחינתך גודל הדיור סבירה?
בתכנית שבנדון מוצע 48.100 מ"ר לטובת המגורים וזה גם כן 210 יחידות דיור גודל
יחידה יוצא כ-230 מ'.

אלכס
לאן אתה מכניס עוד 30.000 מ'

דני
בזכויות הבניה היו גם מבנה ציבור כמו חדר אוכל שהיה בצהוב ועכשיו בחום.

אלכס
מכיוון שזכויות בניה מיותרים לקחנו חלק מזכויות בניה והשאר ויתרנו כי אין
צורך.

החלטה:

התכנית שלפנינו אינה נחשבת כתכנית הרחבה מכיוון שמכוחה אין תוספת ליחידות
דיור ואם כך הוראות סעיף 8.1 לתמ"א 35 לא חלות על תכנית הנ"ל.
התכנית שבנדון לא חודרת בתחום של אפיק הנחל ואין מכוחה לשנות פני קרקע
במקרקעין הנמצאים בתחום השפעה. לאור האמור לעיל, הופעלו על תכנית שבנדון
הוראות סעיף 8.2 בתמ"א 34 ב/3 בדבר מתן פטור להכנת נספח ניקוז.
לאחר ששמעה הועדה את עורכי התכנית, נציג לשכת התכנון, מחליטה הועדה
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הערות כלליות:

עמוד השער בתקנון ובתשריט- יש להוסיף מספר נחלות בקיבוץ-150, מספר
יח"ד מאושר ומוצע, ומספר יח"ד זמניות.

נספח בינוי- לא ברורה מסגרת קו שחור דק מסביב למבנה המגורים בכל
מגרש.

להוסיף הערה בהוראות התכנית כי התכנית אינה משנה תכנית קרקע לעומת תכנית מאושרת.

הערות לתקנון-

2.3- טבלת נתונים כמותיים, יש להציג את הטבלה לפי מבא"ת, להציג עמודת מצב מאושר מתכנית ג/ 12933.
מגורים-יש לתקן בטבלה נתונים כמותיים את השטחים העיקריים המאושרים והמוצעים ואת מספר יח"ד לפי הערות אלו.
ספורט ונופש- התכנית שינתה יעוד שטח שיועד בתכנית ג/ 12933 לבילוי ונופש לספורט ונופש. בטבלה יש לציין בשטחים העיקריים את סך השטחים בשני תאי השטח המיועדים לספורט ,
196-197, שהם 8,825 מ"ר סך כל במצב מוצע. יש לתקן הנתונים בהתאם.
מלונאות ונופש-בתכנית ג/ 12933 אושר 16,437 מ"ר. בתכנית נוכחית מבוקש 16,614 מ"ר, יש לתקן בטבלה.

4.4.1 - שימושים מבני ציבור, יש להוסיף שימוש כמו בתכנית ג/ 12933 של מרכז שרותי צריכה ציבורי.

04.6.1 שטח ספורט, להוסיף מגבלה אקוסטית כמו בתכנית ג/ 12933.

4.5.1- תיירות, לתקן מספר מיטות ל- "500 מיטות", (למחוק "כ-"). להוסיף הוראות מתכנית ג/ 12933 לגבי אשור משרד התיירות, התרי בנייה, בינוי באישור ועדה מקומית וכדומה.

5- טבלת זכויות, לפי סעיף 4.3.1_ לא יחולקו תאי שטח 152, 153 למגרשים. יש למחוק גודל מגרש מינימאלי ולציין גודל תא השטח כולו כמסומן בתשריט.
יש למחוק "מגורים (א) (ב), לפרט זכויות לפי תאי השטח בהתאמה למתחמים בטבלה 5.1 ולציין מספרי תאי שטח לפי הזכויות השונות. יש לוודא אי פגיעה לזכויות הבניה מתכנית ג/12933 (קווי בנין, גובה, מספר קומות)
מספר קומות וגובה מבנים-יש לתקן כך שלא יופחתו בהשוואה לתכנית ג/12933 ביעודי שצ"פ ותיירות.
יש להתייחס להוראות גע/מק/147 לגבי קווי בנין באזור המגורים.

מצב מאושר-

תשריטי מידע- להציג בקנ"מ 1:10,000 את התשריטים המעודכנים של תמ"מ 2/9 (יעודי קרקע ומגבלות סביבה) ותמ"א 35 עם מקרא לכל תשריט. יש לסמן קו כחול בלבד וללא סימון גבולות תכניות מאושרות. יש לצרף תשריט מידע תמ"א 34/ב/3.

לסמן גבולות ומספרי תכניות בקומפילציה ולא כמסומן בתשריט.

תיקון יעודים בתכניות תקפות- לאחר סימון קומפילציה יש לתקן ולצבוע יעודים מתכניות תקפות לפי הצבעים במצב המוצע בתכניות התקפות. יש להציג מקרא עם יעודי הקרקע המסומנים בתשריט מצב מאושר.

תכנית ג/ 8488 גוברת על תכנית ג/ 7753 (8488 פורסמה להפקדה לאחר 7753 אולם פרסום לתוקף מוקדם לה, בתשריט 8488 מסומן כי היא משנה את 7753), יש לסמן יעודים לפי 8488 במקומות בהן היא חופפת ל-7753.

בין ג/ 9023 ל -ג/ 12933 נותרה פינה אשר היעוד בה הוא לפי תכנית קודמת ג/ 5560.

יש לוודא בדיקת חפיפה עם תכנית גע/מק/083 המופקדת. לא נמצא תיק תכנית בארכיב.

להוסיף צביעת יעודי קרקע מתכנית ג/ 4608 בשטחים הגובלים בתכנית ג/ 12933 ו-ג/ 7753.

להוסיף צביעת יעודים כללית (כתמים) של כל רצועת הירדן עד 50 מטרים מצידו המזרחי לפי תכניות ג/ 8432, ג/ 4556, ד/ 8213, ג/ 12817

למחוק רוזטה וסימון דרך לא מאושרת מצפון לשטחי הספורט (כביש 3)

לתקן קווי בנין כביש 2 ל-5 מטרים לפי ג/ 12933.

מצב מוצע-

להתאים שמות וצבע יעודים במקרא לתשריט (חסרים צבעי יעודים וסימון פוליגונים)

לצבוע יעודים ולתת שמות לפי מבא"ת.

כל הכבישים שלפי רוזטה הם ברוחב 12 מטר נמצאו מדודים 14 מטרים, יש לשנות בכל התשריט ולבדוק חישובי שטחים בהתאמה. (יש לתקן גם בתשריט נספח התנועה)

לתקן צביעה במצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:2,500 יש לצבוע בצורת משטחים ולא ב hatch

לצבוע באותם צבעים ולפי מבא"ת ובהתאמה בין תשריטים בקני"מ 1:2,500 ו-1:1,250.

אין התאמה בין המשך כביש 13 צפונה לתכנית מופקדת ג/ 9023 ודרומה לאזור מבני המשק.

אם אין כוונה לשנותם, יש לתקן קווי בנין כביש 2 ל-5 מטרים לפי ג/ 12933.

למחוק מספרים לא מזוהים בכל מגרש ומעל כל מבנה.

בדיקת תקנון לפי מבא"ת:

סעיף בתקנון	הערות														
עמוד שער	להוסיף מספר תכנית לשנות סוג תכנית ל-"מפורטת" להעביר את אשורי ועדות מסעיף 8.2 להציג מספרי נחלות, מספרי יח"ד קיים ומוצע.														
1.1	להוסיף מספר תכנית														
1.3	להתאים מהדורה "הגשה" ותאריכים לתשריט														
1.4	לשנות סוג ל- מפורטת להשלים תתי סעיפים כפי שמופיע במבא"ת														
1.5.1	למחוק רישום כפול : "מרחב התכנון המקומי עליו חלה התכנית-"														
1.5.2	למחוק טקסט מיותר "שטח התכנית בתחום"														
1.5.3	לתקן רשימת שטחים : בגוש 13492 צריך להיות חלקי חלקות 2-5,7,10.														
1.5.6	להוסיף גושים ישנים : 13289, 13290, 13302, 13439, 13440, 13441														
1.6	להוסיף יחס לתכניות : תמ"א 34 (התאמה), תמ"א 34/ב/3 (התאמה) תמ"א 34/ב/4 (התאמה), גע/מק/147 (שינוי), ג/4608 (התאמה), ג/8488 (שינוי), ג/5560 (התאמה).														
1.6.2-1.6.4	למחוק														
1.8	להוסיף מספר תאגיד של הקיבוץ														
1.8.3	להוסיף מספרי רישיונות הכין שחסר.														
2.1	לתקן את מטרת התכנית, לא ברור מה זה "תמורות".														
2.2	להוסיף עיקרי ההוראות : הקטנת שטח מגורים, הגדלת מבני ציבור.														
2.3	לתקן טבלת נתונים כמותיים לפי הערות כנ"ל														
3	לתקן שמות יעודים ל-מגורים א' בלבד. להוסיף הכפפות לרצועת השפעה נחל בתכנון, תקנים פיזים משרד התיירות, מנהלת הכנרת.														
4	להציג שימושים והוראות לאזור המגורים א' וללא חלוקה ל מגורים א(א) ו-א(ב). את ההבדלים שהוראות יש להציג לפי מספרי תאי השטח בהתאמה. לתקן בכל תתי הסעיף לפי הערות כנ"ל להתייחס בהוראות למקלטים מבחינת דו שימוש.														
5	לא ברורה הערה 6. לתקן לפי הערות כנ"ל. לתקן הערה 3, למחוק "אפשר".														
6.1.4	לתקן סעיף חשמל : איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן התר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :														
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אורי</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר</td> <td>20.00 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אורי	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו	קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'														
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אורי	2.0 מ'														
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'														
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו														
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו														
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														
	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ'														

מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. <u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u>	
להעביר לעמוד השער	8.1
לשנות מספר סעיף ל-8 ולמלא פרטים חסרים בהתאמה לתשריט.	8.2
חסר, להתייחס ל- ג/ 9023, ג/ 7053. אם תכנית גע/מק/083 נמצא בתחום התכנית או משפיעה עליה יש לכלול אותה בנספח הליכים סטטוטוריים.	נספח הליכים סטטוטוריים ם
רשימת תיוג, תצהירים חתומים.	חסר

בדיקת תשריט לפי מבא"ת:

הערות	
להוסף מספר תכנית לשנות סוג תכנית ל-מפורטת לתקן רשימת שטחים : בגוש 13492 צריך להיות חלקי חלקות 2,5,7,10. טבלת חותמות מוסד התכנון: למחוק את הטקסט בתוך הטבלה. להתאים הגשה ותאריכים לתקנון	עמודת מידע
תשריטי מידע - להציג בקנ"מ 10,000:1 את התשריטים המעודכנים של תמ"מ 2/9 (יעודי קרקע ומגבלות סביבה) ותמ"א 35 עם מקרא לכל תשריט. יש לסמן קו כחול בלבד וללא סימון גבולות תכניות מאושרות. יש לצרף תשריט מידע תמ"א 34/ב/3.	תשריט מידע
לסמן גבולות ומספרי תכניות בקומפילציה ולא כמסומן בתשריט. תיקון יעודים נתכנית תקפות - לאחר סימון קומפילציה יש לתקן ולצבוע יעודים מתכניות תקפות לפי הצבעים במצב המוצע בתכניות התקפות. יש להציג מקרא עם יעודי הקרקע המסומנים בתשריט מצב מאושר. תכנית ג/ 8488 גוברת על תכנית ג/ 7753 (8488 פורסמה להפקדה לאחר 7753 אולם פרסום לתוקף מוקדם לה, בתשריט 8488 מסומן כי היא משנה את 7753), יש לסמן יעודים לפי 8488 במקומות בהן היא חופפת ל-7753. בין ג/ 9023 ל- ג/ 12933 נותרה פינה אשר היעוד בה הוא לפי תכנית קודמת ג/ 5560. יש לוודא בדיקת חפיפה עם תכנית גע/מק/083 המופקדת . לא נמצא תיק תכנית בארכיב. יש להוסיף סימון גשרים על הירדן מתכניות תקפות כנ"ל. לתקן צביעה במצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 2,500:1 יש לצבוע בצורת משטחים ולא ב hatch להוסיף צביעת יעודי קרקע מתכנית ג/ 4608 בשטחים הגובלים בתכנית ג/ 12933 ו- ג/ 7753. להוסיף צביעת יעודים כללית (כתמים) של כל רצועת הירדן עד 50 מטרים מצידו המזרחי לפי תכניות ג/ 8432, ג/ 4556, ד/ 8213, ג/ 12817 בתשריט סומנה רצועת קו 100 מטרים מגדת הירדן . אם לא הוכרז נחל הירדן ורצועת ההשפעה סומנה לפי הכרזה זו, יש לפעול לפי תמ"א 34/ב/3.	מצב מאושר

<p>גדות הירדן אינן מצויות במקום ממנו נקבעה מידה זו אלא מזרחה יותר. על פי תמ"א 3/ב/34 יש לסמנן במדויק על פי מדידה וכן יש לסמן את ציר העורק, לאחר סימון העורק יש לסמן רוחב רצועת מגן 5 מטרים מכל צד של גדת עורק ורצועת השפעה 100 מטרים מציר העורק.</p> <p>אותה פעולה יש לבצע לאורך הגדה של נחל/תעלה אזורית המסומנת בתשריט תמ"א 3/ב/34 בחלק הדרומי של התכנית.</p> <p>יש להראות רצועות מגן והשפעה גם מצידו הדרומי של עורק ניקוז אזורי (אפיק הירדן ההסטורי) המתפצל מהירדן מערבה.</p> <p>למחוק רוזטה וסימון דרך לא מאושרת מצפון לשטחי הספורט (כביש 3) לתקן קווי בנין כביש 2 ל-5 מטרים לפי ג/ 12933.</p>	
<p>להתאים שמות וצבע יעודים במקרא לתשריט (חסרים צבעי יעודים וסימון פוליגונים)</p> <p>לצבוע יעודים ולתת שמות לפי מבא"ת. להתאים למקרא.</p> <p>כל הכבישים שלפי רוזטה הם ברוחב 12 מטר נמצאו מדודים 14 מטרים, יש לשנות בכל התשריט ולבדוק חישובי שטחים בהתאמה. (יש לתקן גם בתשריט נספח התנועה)</p> <p>לתקן צביעה במצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1: 2,500 יש לצבוע בצורת משטחים ולא ב hatch -</p> <p>לצבוע באותם צבעים ולפי מבא"ת ובהתאמה בין תשריטים בקנ"מ 1: 2,500 ו- 1: 1,250.</p> <p>אין התאמה בין המשך כביש 13 צפונה לתכנית מופקדת ג/ 9023 ודרומה לאזור מבני המשק.</p> <p>אם אין כוונה לשנותם, יש לתקן קווי בנין כביש 2 ל-5 מטרים לפי ג/ 12933.</p> <p>למחוק מספרים לא מזהים בכל מגרש ומעל כל מבנה</p>	<p>מצב מוצע</p>

8. תוכנית - ג/ 17288 : הרחבת הישוב והסדרת יעודי הקרקע – קיבוץ עמיר

מטרת הדיון: דיון בתכנית : בתאריך 07/01/2008 נדון התיק בוועדת המשנה לתוכניות מתאר עקב השעה המאוחרת החליטה הועדה להוריד את התיק מסדר היום .

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם :

מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול
מ"מ חבר ועדה	נציג שר החקלאות	בני יעקובי
חברת ועדה	נציגת השר להגנת	סלע דורית
חברת ועדה	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	עידית הוברמן

חברי הועדה הנעדרים תפקידהם :

חבר ועדה	נציג הציבור	יוסי דולה
----------	-------------	-----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכיר ועדת המשנה	דני קרקליס
	נציג שר הפנים בוועדה מקומית גליל עליון	אייל סייג
	עורך התכנית	דני קידר

מהלך הדיון:

דני
התלבטנו אם צריך לכלול את הנחל בקו הכחול או לא. אנו מכניסים את רצועת
האשפה של הנחל
אלכס
מרגע שאני חודר בשטח של רצועת הנחל, אפיק הנחל, יש הנחיות מה אני צריך
לעשות
בני
יש טיילת מסודרת מהצד המזרחי, ומהצד המערבי יש רמפה מסודרת, בוא נגיד
שדני לוקח את ההנחיה, איך הוא אמור לעשות זאת.

דורית
מקריאה מכתוב

אלכס
תראו לי עכשיו שהתכנית שלפנינו לא תשנה את המצב הקיים היא סתם מכניסה
את התכנית לשטחים.
את הבדיקה הזו לשכת התכנון עושה, התכנית לא מדברת על שינויים שהם בקו ה-
100 מ'.

דורית
במועצה אזורית גליל עליון פועלת היום מנהלת נחל מסודרת וטובה.

אלכס
תסמן לי סתם רצועת נחל לתכנון. מבקש מדני.
איך אני צריך לדעת אם משפיע או לא משפיע.

דני
רואים בתוך שטח התכנית רואים את הקו.

אלכס
מה יכול להשפיע אני שואל אותך, כי גם אני לומד
א. מבחינה נופית, אני רוצה לראות שטחים פתוחים מסביב. חתך לפי
המצב המאושר.

דני
יש פה טיילת שפותחה
בני
לאורך השטח החקלאי, זה גבול הקיבוץ יש טיילת מסודרת עם גדר אדם שמסתובב
שם לא רואה שום הבדל.

אלכס

מצב קיים היה לי שטחים פתוחים, שבדיוק בחתך הזה יש לי שטחים פתוחים נחל לא הופך להיות תעלה הבנויה משני צדדים. פה התחלתי להיות צמוד. כמה שטחים פתוחים יש לי היום

בני

זה 100 יש קו צהוב.

אלכס

אני רואה המצב הקיים אצלי היום דבר כזה בפרספקטיבה נפתחת לשטחים פתוחים, אם אני עומד משני הצדדים יש לי שטחים פתוחים, שטח זה לא בנוי, ושטח זה לא בנוי. שאתה מצייר לי את הפרספקטיבה תראה לי גם אתה לא יודע אתה צריך לראות פה עצים, פה נחל הולך ופה גדר והשטח הזה קצת יותר נמוך ולא משפיע ויזואלית, הוא צריך להגיד אין השפעה ויזואלית לשטח הזה.

דני

בנספח נופי כנראה חסר משהו, מכיוון שהכנסנו תכניות שכנות פה בפועל השטח החקלאי הזה הוא שטח כלוא, ומעבר לזה יש טיילת מסוימת, עדיין לא להגיע ל-100 מ' בשום מקום. לשום דבר גם לא למבנים ההנדסיים לכן אנו שומרים על ה-100.

אלכס

למה צריך להתקרב בכלל

דני

כי הישוב רוצה להתפתח, נראה לי פעולה תכנונית מאד נכונה, הרחבה טובה לחברי הקיבוץ ובניהם. רואים את הקווים שנכנסים לתוך הירדן.

אלכס

מרגע שאני מתקרב ומוסיף יותר שטחים בנויים הניקוז יורד לנחל.

דני

לא, יורד תעלה, כל הניקוז כאן לא הולך לירדן, עובר לאורך שצפים ודרכים

אלכס

איני רוצה לראות ביטוי איך בערוץ הקרקע מנקז לי את כל הדברים האלה הוא לא הולך על הדרך

דני

בקטע הקטן הזה הוא כן הולך, אני מסתמך על יועץ הניקוז כל החדש בסגול מתנקז לתעלה המרכזית, אין מצב של ניקוז לירדן. אני מוכן שהקו הכחול לא יכלול אותו.

דורית

אם הירדן שהוא נחל משמעותי, נהר הירדן הוא הנהר שצריך להתייחס עליו אז על מה נתייחס על נחל תבור.

אלכס

אפילו ה-100 מ' הוא עניין שרירותי, במקרים מסויימים יכול להיות 90 מ' זה לא ענין רק של טיפול בימי נגר עלי, זה יותר מזה זה ענין של תכנון סביבתי. שביל להולכי רגל זה קטע קטן לתכנון הנחל.

בני

לגבי נחל וסביבתו תלוי איפה אתה מתרכז, יש מקומות כמו נחל חרמון שיש שם טיילת, שימושי נוף וטיולים ולא רק הניקוז. כל הקטע הזה עד הגשר לא רלוונטי, לגבי שאר הקטע אני לא חושב שיש להעמיס על קיבוץ. מי אמור לתכנן את זה

אלכס

אם אני לוקח מצב קיים מאושר תמיד צד שני של הנחל גובל עם שטח פתוח. במצב הקיים כבר בלום בצד אחד שטח פתוח מול עמיר שטח פתוח מה שקורה היום לפי התכנון המוצע יש מצב שלא היה לפני זה היו קטעים קטנים שיש חפיפה, אני הופך היום את נחל הירדן עם כל ההסדרה שאני לא מסכים לה מכניס בתוך שטח בנוי. מבחינה ניקוזית סביר לה...

בני

תבוא לשטח ותבדוק – אומר לאלכס, זה המקום הגבוה

אלכס

אם אני אומר שמבחינה ניקוזית אני לא שופך את המים המלוכלכים אני רוצה שתתנו דעת ותצדיקו שמבחינה ויזואלית לא מפריע

דורית

שם את החתך רק בצד אחד

אייל

זה שטח פתוח מצד שני, זה חקלאי

אלכס

מבחינה ניקוזית אני יודע שהבניה מנוקזת לא לכוון הנחל, אנו מקבלים קטע אורך הנחל שתהיה בנויה משני הצדדים. תמיד יש לי צד אחד בשטחים פתוחים. חצי קילומטר בנויים משני צידי הנחל, אתה מבחינה מוסד תכנוני צריך לקבל תשובה.

דני

אנו מסתמכים על תכנית אזורית, כולל הטיילות לאן מתפתחות לא נצמד פה הרחקנו, שואלים אותי האם זה מספיק לתכנן ישוב שלם ולהשאיר שטח, נראה לי מספיק אני התייחסתי במלוא הרצינות לתכנית הזו היא עשתה פה סוג של הרחבה באמת. בגלל שמדברים על בניה נמוכה עד שתי קומות. השטח בעצם מישורי 2% ימינה שמאלה זה נקרא מישורי.

החלטה:

בהמשך להחלטתנו מ-7.1.08 ולאחר התייעצות עם חברי הועדה הוחלט להעביר את התכנית לדיון בוועדת משנה לנושאים עקרוניים לשם בחינת בין היתר את נושא הבינוי בסמיכות ובתוך רצועת השפעה של נחל. אנו ממליצים לוועדה לנושאים עקרוניים לפני הדיון לקיים סיור בשטח.

מרחב תכנון מקומי משגב

17029/ג - תכנית לקביעת הוראות בנייה לתכנית ג/3304

החלטה:

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכניות מפורטות מיום 24.9.07 וכתנאי להפקדת התכנית נדרש אישור לתכנית ג/3304 ע"י המועצה הארצית, זאת בהתאם לסעיף 7 בתמ"א 22. כמו כן, בהתאם לסעיף 9 בתמ"א 22 נדרש אישור המועצה הארצית לתכנית ג/17029 להקלה בנושא שינוי יעוד מיער נטע אדם שבדרום התכנית.

תכנית ג/15782 - ערב אל נעים, הצעת החלטה

החלטה:

התכנית נידונה בוועדת משנה לתכניות מתאר מיום 13/3/06 והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית אושרה במועצה הארצית ביום 27/2/07 לאור סעיף 4.1.8(3) בתמ"א 35. היות והתכנית מאפשרת תוספת של יותר מ-100 יח"ד, עליה לעמוד בהוראות סעיף 12 בתמ"א 35.

מרחב תכנון מקומי צפת

בהחלטת הועדה מיום 03/03/2008 נפלה טעות קולמוס, ונרשם רטיג במקום קק"ל. ובמשפט " אין צורך בחוות דעת משפטית של הרטיג. יש לשנות והכוונה היא כין אין צורך בחוות דעת נוספת של הקק"ל.

דורית בן עזרא
מרכזת ועדות

אלכס שפול
יו"ר ועדת משנה לתכניות מתאר

דני קרקליס
מזכיר ועדת משנה לתכניות מתאר